

Gestaltungssatzung
Innenstadt Walsrode

Inhalt

Präambel	1
§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	2
§ 2 Allgemeine Anforderungen	3
§ 3 Gliederung der Baukörper	3
§ 4 Höhe der Baukörper	4
§ 5 Fassaden und ihre Elemente	4
§ 6 Dachgestaltung	6
§ 7 Kragdächer, Markisen und Rolläden	9
§ 8 Werbeanlagen	9
§ 9 Warenautomaten	11
§ 10 Sichtschutz von Müllgroßbehälter	11
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	11
§ 12 Ausnahmen	12

Die Begründung zu den jeweiligen Abschnitten sind in grauen Kästen nachfolgend aufgeführt.

Präambel

Auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) i. V. m. den §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) hat der Rat der Stadt Walsrode am 27.02.2024 die nachfolgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Für die Stadtgestaltung entscheidend ist die Homogenität zusammenhängender Bebauung. Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck eines Stadtbildes ergibt sich aus vielfältigen maßstäblichen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern und Bauteilen zueinander – Zeugnis einer Stadtbildpflege, in die das historische Stadtbild einbezogen und zugleich innovativen Gedanken unseres Baugeschehens genügend Freiraum gegeben wird.

Das Ziel dieser Bauvorschrift ist daher im Sinne einer positiven Stadtbildpflege, nicht nur das überkommene Stadtbild zu bewahren, sondern auch den Bauten unserer Zeit die Möglichkeit zu geben, eine eigene Formensprache zu entwickeln, in der jedoch durch Kenntnis und Beachtung der charakteristischen ortstypischen Merkmale Verunstaltungen vermieden werden. Von den gestalterischen Vorschriften dieser Satzung wird höherrangiges Recht (z. B. NDSchG, NStrG, NBauO) nicht berührt.

Überkommenes Stadtbild

Das Stadtbild und damit Grundriss und Gebäudestruktur von Walsrode sind geprägt durch den Wiederaufbau nach dem großen Stadtbrand von 1757.

Aufbauend auf dem mittelalterlichen, leiterartigen Grundriss wurde unter Beibehaltung der alten Straßenverläufe, bei Neuordnung der Parzellierung und Häuseranordnung, der Wiederaufbau nach ausgefeilten Plänen des Landbaumeisters Vick in recht kurzer Zeit realisiert.

Trotz nachhaltiger Eingriffe der letzten Jahre beherrschen die beschriebenen traufenständigen Gebäude das Bild der Stadt. Deutlich wird ablesbar, dass in früheren Jahren in der Langen Straße wohlhabendere Bürger gewohnt haben. Hier befinden sich viele ursprünglich bereits zweigeschossige Bauten, die in ihrer auch gestalterischen Geschlossenheit wirken. Hingegen befinden sich in weiten Bereichen der Moorstraße und den Verbindungsstraßen auch heute noch weitgehend erhaltene eingeschossige Handwerkerhäuser.

Das Stadtbild wird weiter wesentlich bestimmt durch die grundsätzliche Einhaltung einer Bauflucht an der Straßengrenze und der vorbeschriebenen geschlossenen Bauweise mit den Zufahrtsmöglichkeiten zu den hinteren Grundstücksbereichen.

Beide Merkmale sind letztlich neben der Straßenführung im „Leitersystem“ für den historisch gewachsenen und zu erhaltenden Stadtgrundriss von maßgeblicher Bedeutung. Sie liegen wegen ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung im öffentlichen Interesse, so dass davon ausgegangen wird, dass die Straßenbaufluchten der Gebäude und die „geschlossene Bebauung“ mit geringem oder ohne seitlichen Grenzabstand Baudenkmale im Sinne von § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz und damit erhaltenswert sind.

Diese Situation wird besondere Berücksichtigung bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes finden müssen.

Bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Zulässigkeit von Bauvorhaben § 34 BauGB maßgeblich. Danach sind Vorhaben zulässig, die sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Durch Baumaßnahmen, insbesondere durch Um-, Erweiterungs- und Neubauten, mit Ausnahme von reinen Instandsetzungsarbeiten in Teilbereichen, darf der Charakter des historischen Straßen- bzw. Stadtbildes zukünftig nicht negativ beeinflusst werden, d. h., alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sich ein bruchloser baulicher und städtebaulicher Zusammenhang mit dem historischen und dem historisch weiterentwickelten Bestand ergibt. Dabei ist besonderer Wert auf die Orientierung am Maßstab und an der Gliederung des historischen Baubestandes zu legen.

Dieser Zielsetzung liegen die stadtbildpflegerischen Absichten der Stadt Walsrode zugrunde, die in den nachfolgenden Regelungen näher bestimmt werden.

Die Unverwechselbarkeit eines Stadtbildes resultiert aus einer nach ganz spezifischen Kriterien zusammengesetzten Summe von Einzelmerkmalen, die erst in ihrem Zusammenwirken die ortstypische Erscheinung prägen.

In einzelnen Regelungen der Bauvorschrift soll daher versucht werden, die charakteristischen Einzelmerkmale des überkommenen Stadtbildes zu erfassen und zu sichern.

§ 3 Gliederung der Baukörper

- (1) Zur Bewahrung der historischen Parzellenstruktur ist in der geschlossenen Bebauung die Parzellenstruktur durch Fassadengliederung über alle Geschosse ablesbar zu machen, unabhängig von den tatsächlich vorhandenen Grundstücksgrenzen.
- (2) ¹Die Bauflucht ist – abgesehen zur Bildung von Fassadenabschnitten – über die gesamte Gebäudebreite und –höhe einzuhalten. ²Rücksprünge von Hauseingängen von Betriebsstätten des stationären Einzelhandels sowie Gewerbebetrieben sind für die Türöffnungselemente zulässig. ³Rücksprünge bei sonstigen Hauseingängen sind nur zum Anlegen einer Außentreppe zulässig.

Die historische Bebauung ist geprägt durch die Gliederung der Baukörper aus der Vick'schen Wiederaufbauplanung. Trotz unterschiedlicher Geschossigkeit wirken Straßenbild und Straßenraum sehr geschlossen.

Um den historisch geprägten Maßstab der Gebäudebreiten nach Parzellenstruktur nicht zu zerstören und dennoch funktional bedingten Überbreiten baulicher Anlagen (z. B. Kaufhäuser) angemessen Rechnung zu tragen, sind besondere Maßnahmen erforderlich, die mit den funktionellen Erfordernissen in Übereinstimmung gebracht werden müssen.

Dabei wird es nicht darum gehen, eine vom Inhalt her zusammenhängende Funktionseinheit willkürlich zu „zerreißen“ und einen Eindruck von „Individualität“ hervorzurufen, der dem Wesen des Gebäudes nicht entspricht. Ein großes Bauprogramm kann durchaus als solches in Erscheinung treten. Durch Gliederung in Proportionen von Wänden und Dächern sollen aber maßstäbliche Bezüge zur Umgebung aufgenommen werden.

Zur Bildung von Fassadenabschnitten genügt nicht allein eine unterschiedliche Farbgebung. Gefordert sind in diesem Zusammenhang bauliche Gliederungselemente innerhalb einer in Flucht stehenden Bebauung, wie sie das historische Bild vorgibt, z. B. Materialwechsel, Fassadenvor- oder -rücksprünge in Form einer Zäsur (b = min. 12 cm, max. 25 cm; t = min. 5 cm, max. 15 cm), Einbau von Streben in Fachwerkfassadenabschnitten, eigene Haustür je Fassadenabschnitt, unterschiedliche Gestaltung von Friesen oder Fenstergewänden.

Maßgeblich wird die gestalterische Wirkung eines Gebäudes im Stadtbild durch das Verhältnis von Öffnungen zur Wandfläche bestimmt.

Mit Glasbausteinen geschlossene Fensteröffnungen stören das Bild.

Ausgehend von den historischen Konstruktionen zeigen die Fenster in alten Gebäuden der Innenstadt kleinformatig stehende Rechtecke, die in der Regel als Zwei-Flügel-Fenster mit Oberlicht ausgeführt sind.

Die Wandflächen überwiegen bei weitem die Fläche der Öffnungen, so dass von einer sog. Lochfassade gesprochen wird.

Die Lochfassade bezog sich in früheren Jahren auch auf die Erdgeschosszone.

Gerade in den letzten Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass eine wesentliche Veränderung dieser historischen Fensterformate an einem Gebäude – etwa durch Vergrößerung, Bildung von Fensterbändern, Herausnahme von Fenstergliederungen – zu einer starken Gesamtveränderung des Gebäudes und damit zu einer Störung im Ensemble und im Stadtbild geführt hat. Die für historisch gewachsene Städte so typische Homogenität wird erheblich beeinträchtigt.

Dies führt zu der Forderung, die historisch kleinteiligen Formate soweit wie möglich bei Neu- und Umbauten zu übernehmen.

(2) Material und Farben

(2.1) ¹Straßenfassaden an Gebäuden sind im traditionellen Material aus Holzfachwerk, Holzbekleidung in Quaderimitation, rotem Ziegelsichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen. ²Die Materialien können deutlich untergeordnet mit Kunststoffen oder Faserzement in nicht-glänzender Holzoptik ergänzt werden.

(2.2) ¹Giebelfassaden und an den übrigen Außenwandflächen sind ausnahmsweise zusätzlich vertikale Holzverkleidungen auch aus Kunststoffen oder Faserzement in nicht-glänzender Holzoptik zulässig, wenn diese den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. ²Außenwandflächen aus sonstigen Kunststoffen, Bitumen, Metall, Keramik, Fliesen, Glas sowie in hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

(2.3) ¹Verschiedene Geschosse an einem Gebäude sind gleichartig auszuführen. ²Ausgenommen davon sind Erdgeschosse. ³Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen.

(2.4) Verblendetes Fachwerk – sog. Brettfachwerk – und die Vortäuschung eines vollständigen Fachwerkverbandes durch aufgemalte „Holzbauteile“ sind unzulässig.

Über Jahrhunderte war das am Ort verfügbare Material wesentlich für die Gestaltung der Baukörper.

Eine durchgehend einheitliche Verwendung einzelner Materialien kann jedoch seit dem 19. Jahrhundert in Walsrode nicht festgestellt werden.

Hieraus muss abgeleitet werden, dass die in Walsrode historisch begründete „begrenzte“ Vielfalt von Materialien möglich sein sollte.

Materialien wie Kunststoffe, Bitumen, Faserzement, Metall, Keramik, Fliesen und Glas beeinträchtigen die zusammenhängende Wirkung des Stadtraumes und sollen daher nicht zur Verwendung kommen.

Die Außenwände der Gebäude aus der Wiederaufbauphase sind ursprünglich als Sichtfachwerk zur Ausführung gekommen. Das Fachwerk wurde deutlich dunkler als die Ausfachung gestrichen. Im 19. Jahrhundert wurden sie zum Schutz des Fachwerks

straßenseitig mit einer Holzbekleidung versehen, die die Häuser als Massivbauten erscheinen ließen und den Straßenraum noch heute wesentlich bestimmen. Die seitlichen und rückwärtigen Außenwände erhielten vielfach eine einfache vertikale Holzverbretterung mit Deckleisten.

§ 6 Dachgestaltung

(1) Dachformen, Dachneigung, Gebäudestellung

(1.1) Es sind nur nachfolgende Dachformen zulässig

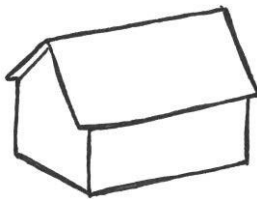
- bei eingeschossigen Gebäuden: Sattel- und Krüppelwalmdach.
- bei 2- und 3- geschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände): Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach.

(1.2) ¹Bei optisch eingeschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände) ist eine Hauptdachneigung von mindestens 45° einzuhalten.

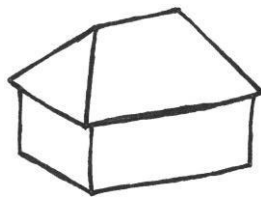
²Bei allen übrigen Gebäuden muss die Hauptdachneigung mindestens 35° betragen.

(1.3) ¹Die Gebäude sind traufständig anzuordnen soweit historisch nicht abweichend vorgegeben. ²Bei Eckgebäuden ist die Stellung des Nachbargebäudes an der breiteren Front zur Straßenverkehrsfläche des Kreuzungspunktes maßgebend.

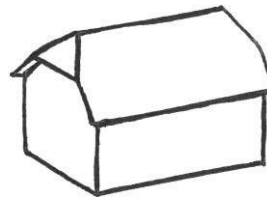
(1.4) ¹An Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. ²Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.



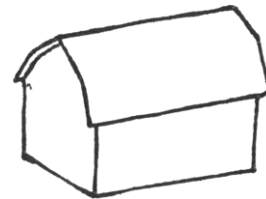
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

Die für Walsrode typischen Dachformen sind durch die Maßgabe des Wiederaufbaues im 18. Jahrhundert und die baulichen Veränderungen im 19. und 20. Jahrhundert bestimmt.

Typische Dachformen sind Sattel-, Walm, Krüppelwalmdächer und Variationen dieser Grundformen. Sie bestimmen noch heute wesentlich die Dachlandschaft im Stadtbild.

Ausnahmen zeigen nur wenige Gebäude, die in den letzten zwei Jahrzehnten errichtet wurden. Die Stadtbildanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Gebäude meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck der Straßen und Plätze gestört werden.

Durch die Festlegung der Dachneigung soll das homogene Bild der Stadt erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

(2) Dachdeckung

(2.1) ¹Die Dachflächen sind mit Hohlpfannen oder mit Pfannen entsprechender Form einheitlich in den Farben ziegelrot bis rotbraun, angelehnt bzw. entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR gem. der Farben RAL 2001, 3009, 3011, 8004, 8012 und 8015, einzudecken, glänzende Dachpfannen sowie unterschiedliche Materialien in den Dachflächen eines Gebäudes sind unzulässig. ²Bei den Dachaufbauten dürfen nur zu dem Hauptdach abgestimmte Eindeckungen verwendet werden.

(2.2) Verdeckte Dachrinnen sind unzulässig.

Die ortsübliche Dacheindeckung ist – nach dem großen Stadtbrand von 1757 – die S-Pfanne aus Ton. Diese Deckungsart hat sich bis heute dominierend gehalten.

Die S-Pfanne lässt eine naturrote, gleichmäßig gewellte, klein strukturierte Dachfläche entstehen, die das Stadtbild von Walsrode in typischer Form bestimmt. Kennzeichnend sind große, ruhige Dachflächen.

Die Dachrinne als Vorhangrinne zeigt sich durch die vorwiegende Traufenständigkeit der Gebäude als gestalterisches Merkmal im Stadtbild. Die Ausbildung verdeckt liegender Dachrinnen würde eine Störung darstellen.

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(3.1) Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachflächenfenster, Gauben und Zwerchhäuser, Antennen, Satellitenschüsseln, Anlagen zur Gewinnung solarthermischer oder elektrischer Energie und technisch notwendige Anlagen.

(3.2) Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten sind in einer Dachfläche nur dann zulässig, wenn sie den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.

(3.3) Der Einbau von Dacheinschnitten und der Aufbau von Türmen ist nicht zulässig.

(3.4) ¹Für jedes Gebäude oder jeden selbstständigen Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Das Zwerchhaus darf nicht über der Traufhöhe des 2. Obergeschosses ansetzen. Das Zwerchhaus darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes nicht überschreiten und muss von den seitlichen Begrenzungen (z. B. Ortgang oder Grat) einen Mindestabstand von jeweils 1,50 m, von Dachgauben und Dachflächenfenster von jeweils 1,00 m erhalten.

²Der First des Zwerchhauses muss mind. zwei Dachziegel (durchschnittlich 45 cm Länge pro Dachziegel) unterhalb des Hauptdachfirstes liegen.

³Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten 2/3 der Trauflänge des Gebäudes oder Fassadenabschnittes nicht überschreitet. Es ist mindestens 1,50 m seitlicher Abstand einzuhalten.

⁴Gauben sind als Satteldachgauben oder SchlepPGAuben auszubilden.

⁵Gauben, die neben einem Zwerchhaus liegen, müssen proportional deutlich kleiner als das Zwerchhaus ausgeführt werden.

(3.5) ¹Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,50 m² und eine Breite von 0,90 m nicht überschreiten. ²Zwei nebeneinanderliegende Fenster dürfen maximal drei Pfannen Abstand haben. ³Drei direkt nebeneinanderliegende Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

(3.6) Technische Anlagen sind so an der Gebäuderückseite zu installieren, dass sie nicht von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gem. § 1 (2) sichtbar sind, soweit keine zwingenden Gründe für ihre Anbringung an der von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Gebäudeseiten bestehen.

(3.7) Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind unzulässig.



Zwerchhaus



Satteldachgaube



SchlepPGAube

§ 7 Kragdächer, Markisen und Rolläden

- (1) ¹Kragdächer an Straßen-, Wege- und Platzfluchten sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich und nur in farblosem, durchsichtigem Material bis zu einer Tiefe von 1,20 m über die Gebäudeflucht zulässig. Kragdächer von Fassadenabschnitten sind als Einzelelemente auszubilden.
²Die Vorderkante des Kragdaches darf eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.
- (2) ¹Markisen sind nur im Erdgeschoss-Sturzbereich in Schaufenster- und Eingangstürbreite zulässig. Sie müssen beweglich, aus Textil oder textilähnlichem Material sein. Sie dürfen höchstens 1,20 m über die Gebäudeflucht hinausragen.
²Markisen sind nur zulässig in nichtglänzenden Materialien und Farben sowie ohne großflächige Aufschriften.
- (3) ¹Rolladenkästen an Gebäuden, die über die Fassadenebene hinausragen, sind unzulässig, sofern sie nicht der Schaufenstersicherung dienen. ²Sie sind, soweit konstruktiv möglich, verdeckt anzuordnen.

Kragdächer sind aus bauhistorischer Sichtortsunüblich. Da sie zudem die gestalterische Einheit des Gebäudes durch die waagerechte Trennung zerstören, ist ihre Ausbildung nicht wünschenswert.

Da sie jedoch in funktioneller Hinsicht für bestimmte Nutzungen eine besondere Bedeutung haben, kann der Ausbildung von Kragdächern in durchsichtigem Material zugestimmt werden, da die gestalterische Einheit des Gebäudes infolge der Transparenz des Materials ablesbar bleibt.

Die Beschränkung in der Auskragung und Stärke sollte die gegebene Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes so gering wie möglich halten.

Auch Markisen sind in starkem Maße Gestaltungselemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken. Deshalb müssen an ihre Ausführung besondere Gestaltungsforderungen gestellt werden.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, bei mehrgeschossigen Gebäuden nur bis zur Oberkante Brüstung des 1. OG.
- (3) Sie müssen so gestaltet und geordnet sein, dass die architektonische und konstruktive Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
- (4) ¹Für jeden Betrieb ist auf einer Gebäudefront grundsätzlich nur eine Flachwerbung zulässig. Sie kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf folgende Maße je Gebäudefront insgesamt nicht überschreiten: Länge 4,50 m, Höhe 0,60 m, Tiefe 0,15 m. ²Ausgenommen von der Einheitlichkeit sind zwei vertraglich festgelegte Werbeanlagen mit Dritten, wenn diese im Zusammenhang mit angebotenen Waren oder Dienstleistungen stehen. ³Sind mehrere Teile auf einer durchgehenden Unterkonstruktion



Anordnung der Werbeanlage

