

V o r l a g e

an den Rat  
über den Verwaltungsausschuss  
und den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;  
Örtliche Bauvorschrift für Bad Helmstedt (Neufassung)  
- Satzungsbeschluss -**

Bereits im Jahr 1991 ist erstmalig eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden. Die Neufassung erfolgt vor dem Hintergrund eines Bauvorhabens, das einen seit längerer Zeit leer stehenden gastronomischen Betrieb weitreichende konzeptionelle Änderungen ermöglichen soll. Dazu wird die Regelung hinsichtlich der Dachneigung gelockert. Bisher getroffene Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände erscheinen entbehrlich und werden mit dieser Neufassung aufgehoben. Außerdem werden die Regelungen über Werbeanlagen geringfügig modifiziert.

Die öffentliche Auslegung der Örtlichen Bauvorschrift mit Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist durchgeführt worden. Es sind keine abzuwägenden Anregungen eingegangen.

Eine redaktionelle Korrektur im § 3 der Satzung erfordert einen erneuten Beschluss des Rates. Außer dem Ergänzen der Angabe „m<sup>2</sup> je m“ im Absatz über die Werbeanlagen bei Gebäuden mit einer Seitenlänge über 22 m ist die Fassung vom 31.08.2017 in Ihren Aussagen zur Gestaltung unverändert.

Der Satzungsbeschluss kann erneut gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Örtliche Bauvorschrift für Bad Helmstedt (Neufassung) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift wird zugestimmt.

In Vertretung

gez. Henning Konrad O t t o

Anlage

Örtliche Bauvorschrift für Bad Helmstedt und Begründung

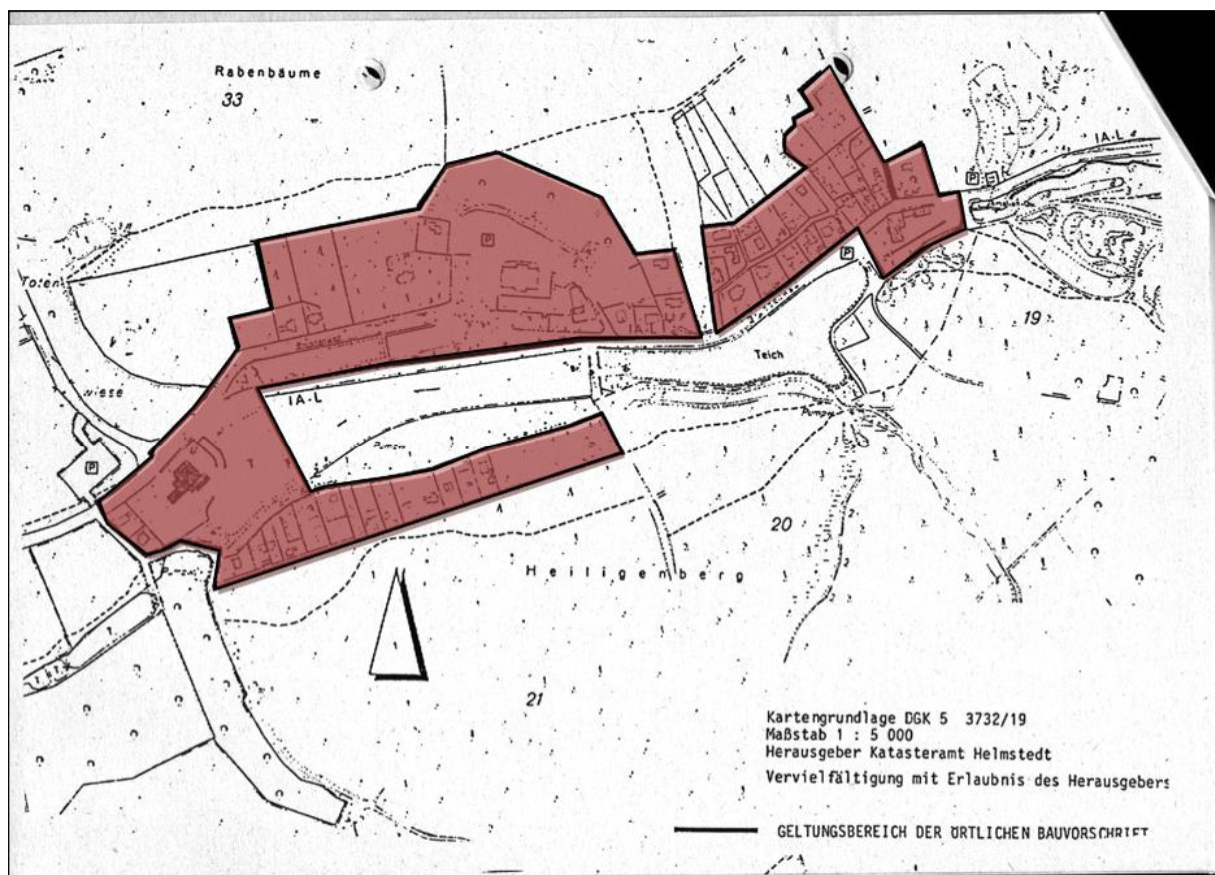
## Örtliche Bauvorschrift für Bad Helmstedt (Neufassung)

Auf Grund von § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und der §§ 10, 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit jeweils gültigen Fassung hat der Rat in seiner Sitzung am .0 .2018 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

### § 1

#### Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Ortsteil Bad Helmstedt. Der genaue Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.



### § 2

#### Gestaltung der Dächer

(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35° und 60° zulässig.

Dies gilt nicht,

- für Dächer von eingeschossigen Gebäuden, wenn die Dächer begrünt (bepflanzt) sind,
- für untergeordnete Teile des Hauptdaches (z. B. Dachgauben),
- für Dächer von Nebengebäuden.

- (2) Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel und dachziegelähnliche Dachsteine in roter Farbe zu verwenden:

RAL 2001 (Rotorange)  
RAL 2002 (Blutorange)  
RAL 3000 (Feuerrot)  
RAL 3002 (Karminrot)  
RAL 3013 (Tomatenrot)  
RAL 3016 (Korallenrot)

oder ähnliche Farbtöne.

Dies gilt nicht für begrünte (bepflanzte) Dächer.

Solaranlagen und Sonnenkollektoren an oder auf Dachflächen sind zulässig.

### § 3

#### Gestaltung der Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Gebäuden bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m aus der Fassadenebene herausragen. Bauornamente, Fachwerkschriften oder -zierformen dürfen nicht verdeckt werden. An jeder Gebäudeseite darf die von Werbeanlagen überdeckte Fläche 1 m<sup>2</sup> betragen.

Ist die Gebäudeseite mehr als 22 m lang, sind Werbeflächen bis zu 0,045 m<sup>2</sup> je m Seitenlänge zulässig. Zusammenhängende, nicht durchbrochene Werbeflächen dürfen jedoch max. 1 m<sup>2</sup> betragen.

Bei Werbeanlagen in Form von herausgeschnittenen Einzelbuchstaben, Schriftzügen oder anderen Symbolen zählt der Flächeninhalt innerhalb einer gedachten Umrangungslinie. Die maßgebliche Fläche wird nur zu 50 % angerechnet.

- (2) Zusätzlich sind zulässig:

- Schaukästen an Gebäuden für gastronomische oder touristische Informationen bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup>,
- freistehende Schilder, Schaukästen o. ä., wenn die Werbeanlage nicht mehr als 1,80 m über das gewachsene Erdreich herausragt und die Ansichtsfläche 1 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

- (3) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

- (4) Warenautomaten sind in Vorgärten oder an Einfriedigungen nicht gestattet.

- (5) Die Vorschriften über die Gestaltung der Werbeanlagen gelten nicht auf öffentlichen Flächen.

## **§ 4**

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **§ 5**

### Inkrafttreten

Die Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die vom Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 31.08.2017 beschlossene Fassung außer Kraft.

## **Begründung der örtlichen Bauvorschrift für Bad Helmstedt**

Traditionell hat der Ortsteil große Bedeutung für Naherholung und Tourismus. Maßgebend dafür ist seine Lage mitten im Lappwald. Gastronomische Einrichtungen und auch das Brunnen-theater haben ihren Standort im Brunntental.

Die Stadt Helmstedt ist bemüht, die Attraktivität des Ortsteils für die Naherholung und den Tourismus zu steigern.

Diese Bemühungen sollen durch ein ansprechendes Ortsbild unterstützt werden, zumal einige Fuß- und Radwanderwege den Ortsteil tangieren beziehungsweise durchqueren. Zwar ist die Bebauung des Brunntentals weitgehend abgeschlossen, doch soll durch die Gestaltungssatzung vermieden werden, dass die wenigen Neubauten nicht zu gestalterischen Störungen führen. Langfristige Veränderungen der bestehenden Bausubstanz müssen sich ebenfalls an die gestalterischen Regelungen halten, so dass eine positive Gestaltungsentwicklung ermöglicht wird.

Aufgrund der gestalterisch vielfältigen Bebauung in Bad Helmstedt wird der Gestaltungsrahmen bewusst sehr weit gezogen. Die Eingriffe in die Baufreiheit sind dementsprechend als gering zu bewerten. Dies hat allerdings auch zur Folge, dass durch diese Bauvorschrift nicht jegliche unerwünschte Baugestaltung unterbunden werden kann und sowohl an Architekt als auch Bauherr appelliert werden muss, beim jeweiligen Bauvorhaben auf die spezifischen Charakteristik des Brunntentals Rücksicht zu nehmen.

Bereits im Jahr 1991 ist erstmalig eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden. Die Neufassung erfolgt vor dem Hintergrund eines Bauvorhabens, das einen seit längerer Zeit leer stehenden gastronomischen Betrieb weitreichende konzeptionelle Änderungen ermöglichen soll. Dazu wird die Regelung hinsichtlich der Dachneigung gelockert. Bisher getroffene Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände erscheinen entbehrlich und werden mit dieser Neufassung aufgehoben.

Eine redaktionelle Korrektur im § 3 der Satzung erfordert einen erneuten Beschluss des Rates. Außer dem Ergänzen der Angabe „m<sup>2</sup> je m“ im Absatz über die Werbeanlagen bei Gebäuden mit einer Seitenlänge über 22 m ist die Fassung vom 31.08.2017 in Ihren Aussagen zur Gestaltung unverändert.

### **Zu § 2 Gestaltung der Dächer**

Das geneigte Dach entspricht der althergebrachten Bauweise im Brunntental und ist prädestiniert für eine landschaftsnahe Bebauung. Dieses Gestaltungselement soll beibehalten werden. Der vorgeschriebene Neigungswinkel erlaubt vielfältige Bebauungsmöglichkeiten.

Für die Dachdeckung sind Dachziegel beziehungsweise dachziegelähnliche Dachsteine - traditionelle Dachdeckungsmaterialien, mit ihrem typischen kleinteiligen Erscheinungsbild - vorgeschrieben. Durch diese Regelung sind großformatige Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen.

Die ursprüngliche Bebauung des Brunntentals wurde mit rotgebrannten Dachziegeln versehen. Der Baustoffhandel bietet mittlerweile ein breites Farbspektrum von Dachziegeln oder Dachsteinen an. Ein Nebeneinander sehr unterschiedlicher Farbtöne beeinträchtigt das gesamte Erscheinungsbild des Ortsteiles. Zukünftig soll wieder ein einheitliches Bild bezüglich der Dachfarbe gefunden werden, dass sich zweckmäßigerweise an der hier vorhandenen historischen roten Dachdeckung orientiert. Für die im Lappwald liegende Bebauung er-

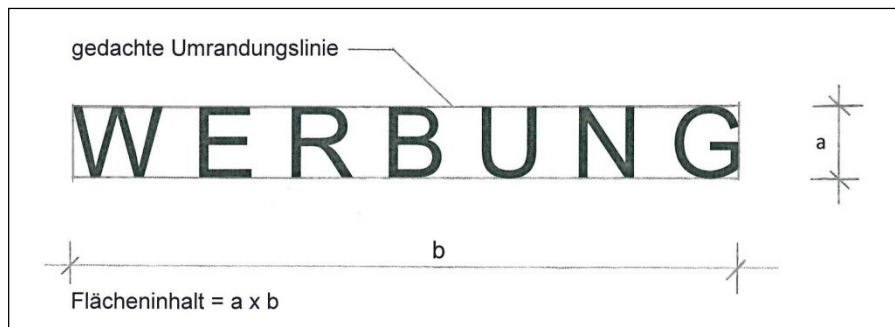
scheint auch die Konstruktion eines Gründaches angebracht und wird deswegen in dieser Bauvorschrift ausdrücklich zugelassen.

Die Funktionen von Nebengebäuden (z.B. Garagen, Gartenlauben, Kioske) lassen sich im Einzelfall nicht mit den vorgesehenen Regelungen der Dachneigung in Einklang bringen. Außerdem können bauordnungsrechtliche Regelungen zum Beispiel Abstandsvorschriften zu unlöslichen Schwierigkeiten führen. Bei kleineren Nebengebäuden muss ein geringer geneigtes Dach oder ein Flachdach nicht unbedingt das Ortsbild beeinträchtigen. Wegen ihrer geringen Kubatur treten sie kaum in Erscheinung.

Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung wird die Möglichkeit eröffnet, unter bestimmten Voraussetzungen auch Hauptgebäude mit einem Flachdach versehen zu dürfen. Die Zulässigkeit wird auf eingeschossige Gebäude beschränkt. Die Geschossigkeit ist in der Niedersächsischen Bauordnung definiert. Eingeschossige Gebäude sind in der Regel gestalterisch weniger dominant. Hauptgebäude mit Flachdächern werden jedoch nur zugelassen werden, wenn sie begrünt (bepflanzt) werden. Damit wird ausgeschlossen, dass sich von topografisch höheren Positionen Sichtbeziehungen auf unschöne Dachdeckungsmaterialien (Folien, Bitumenpappe, Steine) ergeben.

### Zu § 3 Gestaltung der Werbeanlagen

Dimensionierung von Werbeanlagen ist in Bad Helmstedt einzuschränken, da insbesondere die üblicherweise verwendeten selbstleuchtenden Werbeträger das Ortsbild empfindlich stören können. Die Belange der wenigen gewerblichen Unternehmen werden vom Grundsatz her durch diese Regelung nicht negativ berührt. Denn die Aufgabe von Werbung ist darauf ausgerichtet, auf die jeweilige Nutzung aufmerksam zu machen. Im Brunntal, in dem überwiegend Gastgewerbe vorhanden sind, ist der Einsatz von großflächiger Werbung nicht erforderlich, um dieses Ziel zu verwirklichen. Im Gegenteil, die Zielsetzung der Gestaltungssatzung, die städtebauliche Qualität zu verbessern, erhöht auch die wirtschaftlichen Chancen der Gastronomie.



Umrandungslinie bei herausgeschnittenen Einzelbuchstaben