



# Gestaltungssatzung

## Innenstadt Walsrode



Stadtentwicklung

## Örtliche Bauvorschriften

Stand: 14.06.2023

Satzung

# **Gestaltungssatzung**

Innenstadt Walsrode

## **Inhalt**

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

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

## **Präambel**

Auf Grund des § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) 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 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Stadt Walsrode am 27.06.2023 die nachfolgende Satzung als örtlich 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.

## **Gestaltungssatzung**

### Innenstadt Walsrode

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Entscheidung vom 26.05.1978 – 4 C 9.77 – dazu aus, dass sich bei einem entsprechend engen Rahmen hinsichtlich der überbaubaren Flächen durch die Vorgaben der vorhandenen Bebauung strenge Anforderungen an die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück aus § 34 BauGB in Bezug auf das Einfügen abzuleiten sind.

Da in der Innenstadt von Walsrode eine Straßenrandbebauung bis auf ganz wenige Ausnahmen vorhanden ist, wird sich die Forderung auf Einhaltung der Straßenbauflucht fast ausnahmslos auch aus § 34 BauGB ergeben.

Gleiches dürfte auch für die geringen seitlichen Bauwiche bzw. die Bebauung ohne Grenzabstand gelten.

## **§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist in dem beigefügten Übersichtsplan M 1:5000, Anlage 1, mit einer durchgehenden Linie gekennzeichnet.

Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift „Anlage 1 zur Gestaltungssatzung Innenstadt, Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis, M 1:5000“, versehen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet innerhalb folgender Abgrenzung:

- Norden: Moorstraße (bis zur Feuerwehr, Hausnr. 91), Bergstraße (teilw. bis Hausnr. 15/16), Poststraße (teilw. bis Hausnr. 4/5) Brückstraße, Quintusstraße (teilw. bis Am Bahnhof, Hausnr. 18), Am Bahnhof (teilw. Hausnr. 1 und 2).
  - Osten: Hannoversche Straße (teilw. Hausnr. 2A), Kirchplatz, Brückstraße, Quintusstraße (teilw. bis Am Bahnhof).
  - Süden: Lange Straße, Kastendieckweg.
  - Westen: Oskar-Wolff-Straße (teilw. Hausnummern 1, 3, 5), Neue Straße, Bergstraße (teilw. bis Hausnr. 15/16).
- (2) <sup>1</sup>Innerhalb des Geltungsbereiches sind die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbaren Ansichtsflächen der baulichen Anlagen durch die nachfolgenden Regelungen betroffen. <sup>2</sup>Veränderbare Sichtbarrieren wie beispielsweise Zäune und Bepflanzungen schränken die Einsehbarkeit nicht ein.
- (3) Diese Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:
- 1 Errichtung, Änderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
  - 2 Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (4) Festsetzungen von Bebauungsplänen, Bestimmungen des Denkmalrechtes, der Sondernutzungssatzung und andere höherrangige Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet der im Zusammenhang wieder aufgebauten Stadt des 18. Jh. einschließlich der dazugehörigen Blockinnenbereiche (s. Anlage 2).

## **§ 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) <sup>1</sup>Die Bauflucht ist – abgesehen zur Bildung von Fassadenabschnitten – über die gesamte Gebäudebreite und –höhe einzuhalten. <sup>2</sup>Rücksprünge von Hauseingängen von Betriebsstätten des stationären Einzelhandels sowie Gewerbebetrieben sind für die Türöffnungselemente zulässig. <sup>3</sup>Rücksprünge 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.

## **§ 4 Höhe der Baukörper**

- (1) <sup>1</sup>Die Traufhöhen der Doppelhäuser an der Straßenrandbebauung sind bei gleicher optischer Geschossigkeit gleichmäßig zueinander auszuführen. <sup>2</sup>Frontspieße sind von der Regelung ausgenommen.
- (2) Bei allen anderen benachbarten Gebäuden dürfen sich die Traufhöhen bei gleicher Geschosszahl bis zu 1,00 m unterscheiden.

Ebenso wie die Gebäudebreite ist die Gebäudehöhe ein wesentliches Merkmal der Gestaltung. Um auch hier den historisch geprägten Maßstab nicht zu zerstören, sollte die Gebäudehöhe nicht wesentlich über die vorhandene historische Nachbarschaft hinausragen.

Die historischen Doppelhäuser in der Innenstadt zeigen bei gleicher Geschossigkeit keine Höhenunterschiede im Traufbereich, wirken also in ihrer geschlossenen Gebäudeform.

Anders verhält es sich bei benachbarten Fassaden gleicher Geschossigkeit. Hier treten – historisch begründet – Höhendifferenzen im Traufbereich bis zu 1,00 m auf.

## **§ 5 Fassaden und ihre Elemente**

### **(1) Wandöffnungen**

- (1.1) Fensterlose Straßenfassaden sowie Giebelseiten, auch in einzelnen Geschossen, sind unzulässig.
- (1.2) <sup>1</sup>Bei Neubauten und Fassadenneugestaltung, auch einzelner Geschosse, ist eine Lochfassade auszubilden, d. h. sowohl Fenster als auch Türen sind allseitig von Wandflächen zu umschließen; die Anteile der geschlossenen Wandflächen gegenüber den Öffnungen haben in jedem Geschoss zu überwiegen. <sup>2</sup>Bei Eckgrundstücken ist jede Fassade gesondert zu betrachten. <sup>3</sup>Die Öffnungen müssen stehende rechteckige Proportionen aufweisen oder bei Breiten > 1,00 m gestalterisch vertikal gegliedert sein.
- (1.3) <sup>1</sup>Schaufenster zur Vermittlung erster Eindrücke in das Sortiment sowie Darstellungen von Leistungsfähigkeit und Kompetenz der Gewerbetreibenden sind nur im Erdgeschoss zulässig. <sup>2</sup>Sie müssen stehende rechteckige oder quadratische Proportionen haben. <sup>3</sup>Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, sind sie in einer dem Haustyp entsprechenden Gliederung anzuordnen.



In Abweichung zu den Regelungen in Abs. 1.2 braucht bei der Ausbildung von Schaufensteranlagen der Anteil der Wandflächen gegenüber dem der Öffnungen im Erdgeschoss nicht zu überwiegen.

- (1.4) <sup>1</sup>Bei Umbauvorhaben muss eine dem Baustil entsprechende einheitliche Anordnung der Fenster erhalten oder wiederhergestellt werden. <sup>2</sup>Die Anordnung verschiedener Formate (liegende und stehende Rechtecke) im Umbaubereich ist nicht zulässig.
- (1.5) Glasbausteine, farbiges Glas und Butzenscheiben dürfen in Außenwandflächen nicht verwendet werden.
- (1.6) Türen dürfen nur dann in die Schaufenster integriert werden, wenn die Öffnung für das Tür-Fenster-Element ein stehendes oder quadratisches Format besitzt oder eine vertikale Gliederung bei liegenden Formaten aufweist.

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

(2.2) <sup>1</sup>Giebelfassaden 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. <sup>2</sup>Außenwandflächen aus sonstigen Kunststoffen, Bitumen, Metall, Keramik, Fliesen, Glas sowie in hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

(2.3) <sup>1</sup>Verschiedene Geschosse an einem Gebäude sind gleichartig auszuführen. <sup>2</sup>Ausgenommen davon sind Erdgeschosse. <sup>3</sup>Auffällige (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

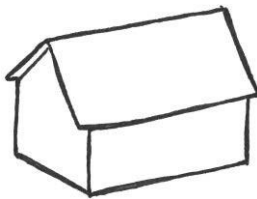
- bei eingeschossigen Gebäuden: Sattel- und Krüppelwalmdach.
- bei 2- und 3- geschossigen Gebäuden (senkrechte Außenwände): Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach.

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

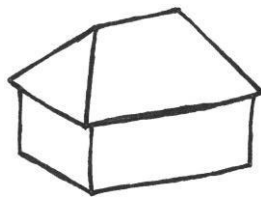
<sup>2</sup>Bei allen übrigen Gebäuden muss die Hauptdachneigung mindestens 35° betragen.

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

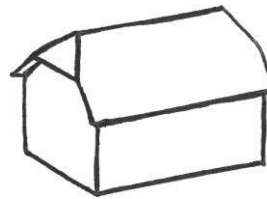
(1.4) <sup>1</sup>An Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. <sup>2</sup>Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.



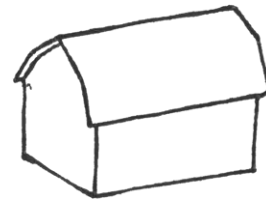
Satteldach



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) <sup>1</sup>Die 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. <sup>2</sup>Bei 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) <sup>1</sup>Für 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.

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

<sup>3</sup>Dachaufbauten 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.

<sup>4</sup>Gauben sind als Satteldachgauben oder SchlepPGAuben auszubilden.

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

(3.5) <sup>1</sup>Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,50 m<sup>2</sup> und eine Breite von 0,90 m nicht überschreiten. <sup>2</sup>Zwei nebeneinanderliegende Fenster dürfen maximal drei Pfannen Abstand haben. <sup>3</sup>Drei 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

## Gestaltungssatzung

### Innenstadt Walsrode

(3.8) <sup>1</sup>Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie sind nur auf den Hauptdachflächen zulässig, wenn sie

- 1 von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gem. § 1 (2) aus nicht sichtbar sind oder
- 2 dachparallel und ohne Aufständering installiert sind.

<sup>2</sup>Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie sind nur auf den Hauptdachflächen zulässig, wenn sie

- 1 von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gem. § 1 (2) aus nicht sichtbar sind oder
- 2 dachparallel und ohne Aufständering installiert sind.

<sup>3</sup>Die Anlagen nach Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 Nr. 2 und deren Module

- 1 dürfen höchstens 50 Prozent der jeweiligen Dachflächen bedecken,
- 2 müssen jeweils einen Abstand von 0,5 m von den Dachkanten sowie anderen Dachaufbauten gem. § 6 (3.1) einhalten und
- 3 sind zusammenhängend in rechteckigen Formen anzubringen.

Die Dächer der Gebäude hatten ursprünglich keine Aufbauten, die roten ziegelgedeckten Gebäude wirkten in ihrer Fläche.

Zusätzlicher Raumbedarf und damit verbundener Dachausbau hat jedoch inzwischen zu folgenden traditionellen Dachaufbauten geführt:

- Zwerchhaus
- Gaube (Dachhäuschen oder SchlepPGAube)
- Dachflächenfenster

Bis heute sind die traditionellen Formen der Dachaufbauten gewahrt. Dachaufbauten, insbesondere die für Walsrode charakteristischen Zwerchhäuser, können Dachflächen beleben, bei übermäßiger Dimension aber auch das Gesamtbild negativ beeinflussen. Aus diesem Grunde werden hierfür Obergrenzen festgesetzt, die aber gleichwohl einen Ausbau der Dachgeschosse für Wohnungen zulassen.

Das Nebeneinander unterschiedlicher Dachaufbauten in einer Fläche wirkten in der Regel ungeordnet und störend. Eine solche Anordnung ist daher bei Dachflächen zu vermeiden, die von öffentlichen Bereichen eingesehen werden können.

Auch technische Anlagen wirken störend und sollen auf rückwärtigen Dachflächen angeordnet werden.

Sofern die Antennen- und Satellitenschüsselmontage unter Dach bzw. auf der straßenabgewandten Dachfläche keinen guten Empfang sichert, besteht für die Anlieger darüber hinaus die Möglichkeit des Anschlusses an entsprechende Datennetze.

Die Stadt Walsrode möchte den Bewohnenden innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ermöglichen Energie für den Eigenverbrauch zu produzieren. Größere Energiemengen zur Netzeinspeisungen sollen vorrangig außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung erzeugt werden.

Die optimale Nutzung der Energie für den Eigenverbrauch kann mit entsprechenden Speichersystemen gesichert werden. Mietenden sollte der im Gebiet erzeugte Strom mittels Mieterstromverträgen angeboten werden.

## § 7 Kragdächer, Markisen und Rolläden

- (1) <sup>1</sup>Kragdächer 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.  
<sup>2</sup>Die Vorderkante des Kragdaches darf eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.
- (2) <sup>1</sup>Markisen 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.  
<sup>2</sup>Markisen sind nur zulässig in nichtglänzenden Materialien und Farben sowie ohne großflächige Aufschriften.
- (3) <sup>1</sup>Rolladenkästen an Gebäuden, die über die Fassadenebene hinausragen, sind unzulässig, sofern sie nicht der Schaufenstersicherung dienen. <sup>2</sup>Sie 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) <sup>1</sup>Für 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. <sup>2</sup>Ausgenommen von der Einheitlichkeit sind zwei vertraglich festgelegte Werbeanlagen mit Dritten, wenn diese im Zusammenhang mit angebotenen Waren oder Dienstleistungen stehen. <sup>3</sup>Sind mehrere Teile auf einer durchgehenden Unterkonstruktion

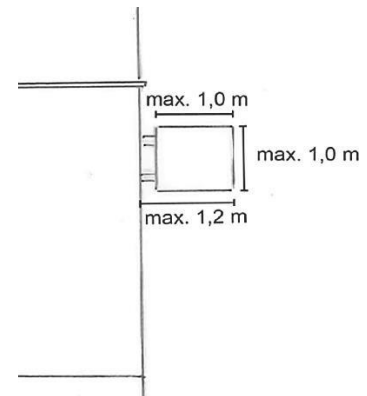


Anordnung der Werbeanlage

## Gestaltungssatzung Innenstadt Walsrode

angebracht, zählt diese als ein Teil und wird entsprechend berücksichtigt. <sup>4</sup>Die Werbeanlage muss einen seitlichen Abstand von 1,0 m von der Gebäudekante bzw. dem Trennelement des Fassadenabschnittes haben, soweit sie sich nicht über Fassadenöffnungen befindet.

- (5) An der Gebäudefront ist ein Schriftzug aus einzelnen auf der Gebäudefläche montierten Buchstaben (ausgenommen Buchstaben im Feld) in Form einer Flachwerbung gem. der Maße und Abstände des Absatzes 4 zulässig.
- (6) <sup>1</sup>Als weitere Werbeanlage ist neben der Flachwerbung ein Ausleger zulässig, wenn beide Werbeanlagen in Material und Gestaltung aufeinander abgestimmt sind, Ausleger dürfen die Maße Breite = 1,0 m und Höhe = 1,0 m nicht überschreiten. <sup>2</sup>Die Ausladung darf höchstens 1,2 m betragen.
- (7) Werbeanlagen mit grellen und fluoreszierenden Farben, wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig. <sup>2</sup>Gem. § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 01. März 2022 durch das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I S. 3908) sind Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. <sup>3</sup>Die Beleuchtungsstärke darf maximal 10 Lux betragen und es ist ein warmweißes Licht mit geringer Farbtemperatur von höchstens 2800 Kelvin zu wählen. <sup>4</sup>Es dürfen nur Leuchtmittel eingesetzt werden, die keine Ultraviolett- oder Infrarotstrahlung abgeben.
- (8) <sup>1</sup>Fensterflächen dürfen in Summe höchstens zu 20 % ihrer reinen Glasflächen bestrichen, beklebt oder mit Werbung bedeckt sein. <sup>2</sup>Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Werbeaktionen in nicht zeitlich aufeinander folgender Dauer.
- (9) <sup>1</sup>Je Betrieb kann ein Werbeaufsteller / Kundenstopper zugelassen werden, bei Eckgrundstücken sind ausnahmsweise auch bis zu zwei Aufsteller möglich (ein Aufsteller je Gebäudefront). <sup>2</sup>Mobile Fahnen wie Beachflags, Bowflags, Werbesegel, Beachbanner oder Strandfahnen sind nicht gestattet.



Maße von Auslegern

Werbeanlagen haben sich an den das Stadtbild bestimmenden Gestaltmerkmalen zu orientieren und hierauf Rücksicht zu nehmen. Dabei wird nicht verkannt, dass die Innenstadt das natürlich gewachsene Zentrum der Stadt und des Umlandes für Handel und Dienstleistung ist und dem Wunsch wie der Notwendigkeit von Werbung angemessen Rechnung zu tragen ist.

Das Werbebedürfnis muss jedoch dort seine Grenzen finden, wo durch Werbeanlagen Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale eines Gebäudes oder des Straßenraumes oder sonstige stadtbildprägende Charakteristiken verleugnet oder verdeckt werden und sich die Werbung bezuglos als stadtbildprägender Faktor darstellt.

In diesem Sinne begründen die einzelnen Satzungsregelungen einerseits Mindestforderungen an die Rücksichtnahme und die mögliche Einfügung der Werbung in das Stadtbild, lassen andererseits aber – wie bisher – Raum für individuelle Werbebedürfnisse.

Für Werbeanlagen an Baudenkmale ergeben sich besondere Anforderungen.

## **§ 9 Warenautomaten**

- (1) Für Warenautomaten an Gebäuden gilt § 8 (3), (7) entsprechend.
- (2) Für jedes Gebäude bzw. jeden selbständig gegliederten Fassadenabschnitt ist nur ein Warenautomat zulässig.

## **§ 10 Sichtschutz von Müllgroßbehälter**

- (1) Müllgroßbehälter, die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gem. § 1 (2) aus sichtbar sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

<sup>1</sup>Zulässig sind als Einhausung von Müllgroßbehälter nur lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Fassadenbegrünung, überwiegend blickdichte Holzzäune sowie Zaunelemente aus Kunststoffen in nicht-glänzender Holzoptik.

<sup>2</sup>Metallelemente sind ungeordnet zulässig. <sup>3</sup>Sichtschutz aus sonstigen Kunststoffen sowie aus Materialien, die eine Mauerwerksoptik oder einen Pflanzenbewuchs vortäuschen, sind nicht erlaubt. <sup>4</sup>Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- (1) § 3 (1) in der geschlossenen Bauweise die Parzellenstruktur nicht durch Fassadengliederung über alle Geschosse ablesbar macht,
- (2) § 3 (2) nicht den Verlauf der Baufluchten über die gesamte Gebäudebreite und –höhe einhält,
- (3) § 5 (1.3) Satz 1 Schaufenster in den Obergeschossen anordnet,
- (4) § 5 (2.1) Satz 2 Straßenfassaden im Erdgeschoss mit anderen als matten Oberflächen ausbildet,
- (5) § 5 (2.2) Außenwandflächen in Kunststoff, Bitumen, Faserzement, Metall, Keramik, Fliesen, Glas sowie in hochglänzenden Materialien ausführt,
- (6) § 5 (2.3) verschiedene Geschosse in Material und Farbe nicht gleichartig ausführt und/oder auffällige Farben verwendet,
- (7) § 5 (2.4) das Holzwerk von Holzfachwerken nicht deutlich dunkler als die Ausfachung streicht, verblendetes Fachwerk verwendet oder einen vollständigen Fachwerkverband durch Aufmalen vortäuscht,
- (8) § 6 (3.6) Technische Anlagen über dem Dach anbringt oder sie bei schlechter Empfangsqualität nicht unter dem First mit 2,00 m Abstand auf der von der Straße abgewandten Dachfläche anbringt und/oder mehr als 1 Technische Anlage pro Gebäude anbringt, obwohl an eine Gemeinschaftsanlage angeschlossen werden kann,
- (9) § 6 (3.6) technische Anlagen auf der Gebäudevorderseite installiert, wenn die Anordnung der Anlage dort nicht zwingend notwendig ist,
- (10) § 8 (1-7) Werbeanlagen anbringt.
- (11) § 8 (8) Fensterflächen mit Werbung auf mehr als 20 % ihrer Flächen bedeckt, bestreicht oder beklebt.

## **Gestaltungssatzung**

Innenstadt Walsrode

(12) § 9 (1) Warenautomaten so gestaltet und anordnet, dass sie die architektonische und konstruktive Gliederung der Fassade beeinträchtigt und/oder sie mit grellen und fluoreszierenden Farben, wechselndem oder beweglichem Licht ausstattet,

(13) § 9 (2) mehr als ein Warenautomat pro Gebäude oder pro jeden selbständig gegliederten Fassadenabschnitt anordnet.

## **§ 12 Ausnahmen**

Von den Vorschriften des

§ 3 Abs. (2);

§ 4 hinsichtlich der Regelungen über die Höhe der Baukörper;

§ 5 Abs. (1.2);

§ 5 Abs. (1.3) hinsichtlich der Regelungen über die Schaufensterformate;

§ 5 Abs. (1.6) und Abs. (2.1 – 2.4);

§ 6 Abs. (1.1 – 1.4), Abs. (2.1 – 2.2), Abs. (3.3 – 3.6) und Abs. (3.8) hinsichtlich der prozentualen Dachflächenvorgabe;

§§ 7 – 9

können Abweichungen zugelassen werden, wenn der historische Charakter und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes und seiner Umgebung sowie des Stadtgefüges durch die Abweichung nicht berührt werden.

## **Inkrafttreten**

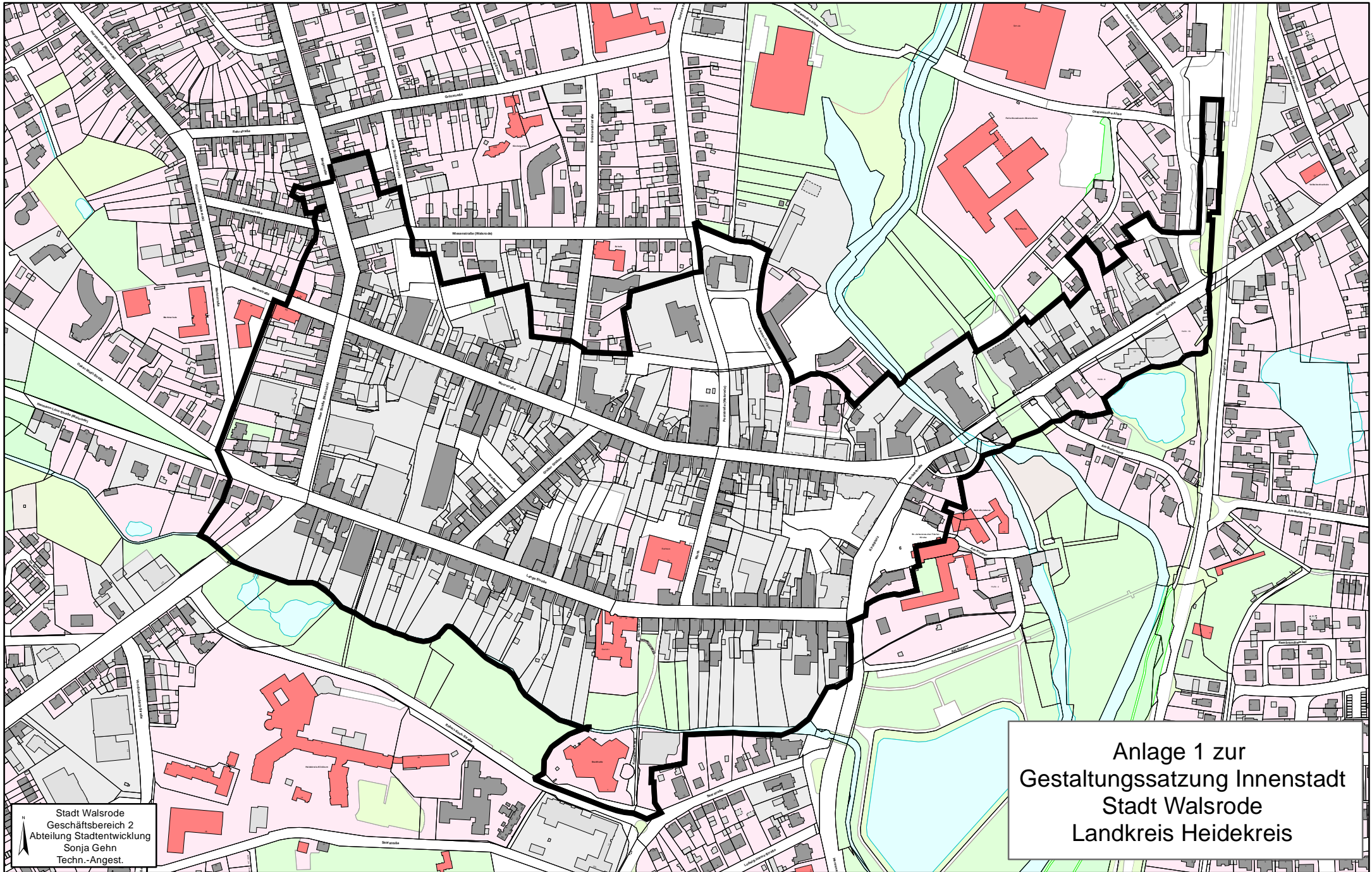
Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage Ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Walsrode den 12.07.2023

Stadt Walsrode, die Bürgermeisterin

**Spöring, L.S.**





Stadt Walsrode  
Geschäftsbereich 2  
Abteilung Stadtentwicklung  
Sonja Gehn  
Techn.-Angest.

Anlage 1 zur  
Gestaltungssatzung Innenstadt  
Stadt Walsrode  
Landkreis Heidekreis