

## Örtliche Bauvorschrift Probsteigang/Drehkuhle

### Präambel

Aufgrund der § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) in seiner Sitzung am 14.03.2002 diese Örtliche Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle gemäß § 56 NBauO umfasst Flurstück 60/14 sowie Teile der Flurstücke 60/18, 65/1, 65/2, 64/2, 66/1 und 67/5, Flur 7 der Gemarkung Dannenberg, und ist im anliegenden Lageplan durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet.

### § 2 Teilaufhebung der Baugestaltungssatzung der Stadt Dannenberg (Elbe)

Die Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung (Baugestaltungssatzung) wird in dem im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle liegenden Teilbereich aufgehoben und durch die Örtliche Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle vollständig ersetzt.

### § 3 Außenwände

Außenwandflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind je Ansichtsseite zu mindestens 70 % ihrer Fläche einschließlich der Türen und Fenster mit einem oder mehreren der nachfolgend genannten Materialien in der vorgeschriebenen Farbe und Oberflächenbeschaffenheit auszuführen:

- Vormauerziegel, deren Farbigkeit überwiegend den Farben RAL 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun) und/oder 8023 (orangebraun) entspricht,
- Putz in gedeckten Farben,
- farbloses Glas.

Bei Garagengebäuden sind die Flächen der Tore nicht mitzurechnen.

### § 4 Dächer

#### a) Dachformen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Der Anteil der Flachdächer und Dachterrassen darf zusammen höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche betragen. Für von der Grundfläche her untergeordnete Dachelemente, wie Türme, Erker und Dachhäuschen, sind auch abweichende Dachformen zulässig.

#### b) Dachneigung

Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Neigung von 28 bis 48 Grad zulässig. Die Forderung gilt nicht für abweichende Dachformen, Anbauten an Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports.

#### c) Dacheindeckung

Für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden Dachsteinen, deren Farbigkeit überwiegend den Farben RAL 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun) und/oder 8023 (orangebraun) entspricht, zulässig. Bei Dachflächen abweichender Form sowie bei von der Grundfläche her untergeordneten Dachelementen, wie Gauben, Erker, Dachhäuschen und Türme, ist die Eindeckung mit nicht farbig behandeltem Metall zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrünungen und der Einsatz von farblosem Glas und Kunststoff zur Belichtung. Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen.

## **§ 5 Werbeanlagen**

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig.  
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Schnittstelle von Dachhaut und Außenwand zulässig.  
Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 5 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift (§§ 3-5; Außenwände, Dächer und Werbeanlagen) zuwiderhandelt.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Dannenberg (Elbe), 19.03.2002

Der Stadtdirektor  
i.V. Schultz

## **Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Dannenberg(Elbe) hat in seiner Sitzung am 18.10.2001 die Aufstellung der "Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang/Drehkuhle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Dannenberg(Elbe), 19.03.2002

Der Stadtdirektor  
gez. i.V. Schultz

Die Entwürfe der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 01.11.2001 bis einschl. 30.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Dannenberg(Elbe), 19.03.2002

Der Stadtdirektor  
gez. i.V. Schultz

Der Rat der Stadt Dannenberg(Elbe) hat in seiner Sitzung am 14.03.2002 die Örtliche Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg(Elbe), 19.03.2002

Der Stadtdirektor  
gez. i.V. Schultz

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Örtliche Bauvorschrift Probsteigang/Drehkuhle ist damit am 20.03.2002 rechtskräftig geworden.

Dannenberg(Elbe), 21.03.2002

Der Stadtdirektor  
gez. i.V. Schultz

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg(Elbe), 25.07.2003

Der Stadtdirektor  
gez. Meyer

## **Begründung** **zur Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle**

### **Veranlassung**

Die bestehende Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung (Baugestaltungssatzung) zielt vor allem auf den Erhalt und den Schutz der historischen, teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz in der Dannenberger Innenstadt. Sie ist daher in ihren Bestimmungen eng gefasst und lässt nur wenig gestalterischen Spielraum. Räumlich ist sie dagegen sehr weit gefasst, um so den Umgebungsschutz der historischen Bausubstanz zu sichern. Das hat zur Folge, dass auch in Randbereichen der Innenstadt eine sehr angepasste Bauweise zu fordern ist. Die Stadt Dannenberg (Elbe) verfolgt jedoch neben dem vorrangigen Schutz der Dannenberger Innenstadt auch das Ziel, moderne Architektur in den Randbereichen zu ermöglichen unter der Voraussetzung, dass diese sich in den historischen Kontext einfügt und Beeinträchtigungen der historischen Innenstadt unterbleiben.

Um in dem Bereich Probsteigang / Drehkuhle eine moderne Architektur- und Formensprache zu ermöglichen, ist es erforderlich, die Baugestaltungssatzung der Dannenberger Innenstadt in einem Teilbereich aufzuheben und durch die Örtliche Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle zu ersetzen.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind vor allem dann zu erwarten, wenn bei Dächern und Außenwänden überwiegend Baumaterialien verwendet werden, die für die Dannenberger Innenstadt untypisch sind oder eine hohe Blendwirkung aufweisen.

### **Geltungsbereich, § 1**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle ist so gewählt, dass einerseits die geplanten Bauvorhaben ermöglicht werden und andererseits der Schutz der historischen Altstadt gesichert ist. Daher verbleibt die bestehende Bebauung an der Marschtorstraße und um den Platz an der St.-Johannis Kirche im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung.

### **Außenwände, § 3**

Die Außenwandmaterialien, die für die Dannenberger Innenstadt typisch sind, sollen auch bei den Neubauten überwiegend verwendet werden. Die anzutreffenden Materialien bzw. Oberflächen sind vor allem Tonziegel für Massivwände und Fachwerkausfachungen sowie farbige Außenputze und Anstriche. Die raumöffnenden Elemente, wie Türen und Fenster, bestehen in der Regel aus Holz und farblosem Glas.

Die genannten Materialien besitzen bis auf Glas die gemeinsame Eigenschaft, eine nicht glänzende Oberfläche zu besitzen. Sie sind daher für mindestens 70 % der Außenwandfläche zu verwenden.

Störend auf das Stadtbild wirken glänzende und grell bunte Materialien, wie farbig beschichtetes Metall, Kunststoff oder farbiges Glas. Da sie die Entwicklung des Bauens in unserer Zeit widerspiegeln, sind sie nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Wahrung des kulturellen und regionalen Bezugs sowie des vorhandenen Stadtbildes soll deren Einsatz jedoch auf maximal 30 % der Außenwandflächen einschließlich der raumöffnenden Elemente begrenzt werden.

Um grelle Farbtöne sowie starke Kontraste zu vermeiden, sollen Außenputze nur in gedeckten Farben ausgeführt werden.

Die vorgegebenen RAL-Farben für Vormauerziegel berücksichtigen die üblichen Materialfarben und entsprechen damit den in der Dannenberger Innenstadt überwiegend anzutreffenden Ziegelfarben. Durch die Einschränkung der Farben sind z.B. weiße und gelbe Vormauerziegel unzulässig.

Da die großflächige Anwendung von farbigem Glas einen erheblichen Eingriff in das Stadtbild darstellen kann, ist innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauvorschrift überwiegend farbloses Glas zu verwenden.

Da Garagentore oft das flächenmäßig beherrschende Element einer Ansichtsseite der Garagen darstellen und über 70 % der Fläche einnehmen können, sind sie auf die Außenwandfläche nicht anzurechnen. Hierdurch soll der Einsatz handelsüblicher Garagentore aus Stahl und anderen Materialien ermöglicht werden.

Da Holz als flächiges Außenwand-Material in der Innenstadt untypisch ist und nur für einzelne Konstruktionsteile Verwendung findet, z.B. Fachwerkbalken, Fensterrahmen, Türen, Stirnbretter, sollte der Baustoff auch bei den Bebauungen im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift nur ergänzend eingesetzt werden. Der Einsatz von Holz ist daher nur auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenoberfläche zulässig.

### **Dächer, § 4**

Für den Ensemble-Eindruck der Dannenberger Innenstadt ist eine möglichst einheitliche Dachlandschaft von großer Wichtigkeit. Daher sind die in der Altstadt anzutreffenden Dachformen und -materialien auch im Bereich der Örtlichen Bauvorschrift Probsteigang / Drehkuhle überwiegend anzuwenden.

### **Dachform**

Da die Bebauung in der Dannenberger Innenstadt überwiegend geneigte Dächer in der Form von Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächern aufweist, ist deren Verwendung bei Hauptgebäuden im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift vorgegeben. Hierdurch soll die Einheitlichkeit der Dachlandschaft in der Innenstadt gewahrt bleiben. Um moderne Bau- und Ausdrucksformen zuzulassen wird die Verwendung von Dachterrassen und Flachdächern in begrenztem Umfang ermöglicht. Durch die Begrenzung auf maximal 50 % der Gebäudegrundfläche ist sichergestellt, dass die geneigten Dachflächen in der optischen Wahrnehmung überwiegen.

Für Bedachungen von Sonderelementen wird die Verwendung abweichender Dachformen ermöglicht. Bedingung ist, dass diese Elemente, wie Dachhäuschen, Erker, Türme, von der Grundfläche her untergeordnet sind. Die übrige Dachfläche in Form von Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächern soll optisch überwiegen.

Für die Verwendung abweichender Dachformen an den beispielhaft genannten Sonderelementen finden sich auch in der Dannenberger Innenstadt zahlreiche Vorbilder, z.B. Tonnendächer, Kegeldächer, Zeldächer.

Nebengebäude, Garagen und Carports sind aus Gründen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Bauherren von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachform ausgenommen.

### **Dachneigung**

Die zulässige Bandbreite der Dachneigungen von 28 - 48 Grad entspricht dem im Bereich der Dannenberger Innenstadt überwiegend anzutreffenden Bestand sowie der regionaltypischen Bauweise. Flacher geneigte Dächer widersprechen den tradierten Bauformen. Ihre Anwendung sollte daher auf Nebengebäude, Anbauten an Hauptgebäuden, Garagen und Carports beschränkt bleiben.

### **Dacheindeckung und -oberfläche**

Durch die Beschränkung des Eindeckungsmaterials für geneigte Dächer auf nicht glänzende Dachsteine in einer roten Färbung soll der gestalterische Bezug zur Dannenberger Innenstadt gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes, z.B. durch Blendwirkung, vermieden werden. Die vorgegebenen RAL-Farbtöne entsprechen den in der Dannenberger Innenstadt überwiegend anzutreffenden Dachfarben.

Die Verwendung von Metalleindeckungen erweitert die handwerklichen und gestalterischen Möglichkeiten bei der Eindeckung von Dachaufbauten und Sonderelementen und soll daher in begrenztem Umfang möglich sein.

Mit der Zulässigkeit von Dachbegrünungen und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Solaranlagen sollen ökologische Aspekte in die Stadtgestaltung integriert werden. Die Verwendung von farblosem Glas und/oder Kunststoff zur Belichtung entspricht einem funktionellen Erfordernis zeitgemäßen Bauens, dem stattgegeben werden soll.

### **Werbeanlagen, § 5**

Durch Werbeanlagen gefährdet sind die historisch geprägte Dannenberger Innenstadt und die angrenzende Landschaft im Norden.

Störungen sind vor allem zu erwarten durch

- Selbstleuchtende Werbeanlagen,
- das Anstrahlen der Werbeanlagen mit farbigem, beweglichem oder pulsierendem Licht.
- das Anbringen der Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie der Gebäude oder
- durch zu große Höhen bei freistehenden Werbeanlagen.

Die Festsetzungen des § 5 der Örtlichen Bauvorschrift sind geeignet, die Störwirkungen auszuschließen bzw. zu begrenzen.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat diese Begründung in seiner Sitzung am 14.03.2002 beschlossen.

Dannenberg (Elbe), 19.03.2002

Der Stadtdirektor  
i.V. Schultz