

**SATZUNG**  
**Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes**  
**der Gemeinde Jesteburg**

---

**INHALT**

Präambel

**Teil I Allgemeine Vorschriften**

- §1 Geltungsbereich
- §2 Grundsätzliche Anforderungen
- §3 Begriffe

**Teil II Besondere Anforderungen**

- §4 Anforderungen für die Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen
  - 1. Anordnung der Gebäude
  - 2. Fassaden
  - 3. Dächer
  - 4. Nebenanlagen
  - 5. Erschließung
  - 6. Grün- und Freiflächen
  - 7. Einfriedungen
  - 8. Markisen
  - 9. Stadtmobiliar
  - 10. Werbeanlagen
  - 11. Warenautomaten, Schaukästen
  - 12. Technische Anlagen
  - 13. Energetische Sanierung
- §5 Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäudegruppen
- §6 Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäude

**Teil III Besondere Verfahrensvorschriften**

- §7 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften
- §8 Ausnahmen
- §9 Ordnungswidrigkeit
- §10 Inkrafttreten
- §11 Außerkrafttreten bestehender Bauvorschrift

**Teil IV Begründung/Erläuterung**

Aufgrund der §§ 79, 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 Artikel 2 vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, §§ 6, 8 und 10 NDSchG vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) und § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

## **Teil I**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für Teilbereiche folgender Straßen im Ortskern der Gemeinde Jesteburg: Hauptstraße, Seevestraße, Lindenstraße, Niedersachsenplatz, Sandbarg, Lüllauer Straße, Teichweg, Kirchweg, Am Stubbenhof, Zum Spritzenhaus, Bahnhofstraße und Brückenstraße.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1:2.000), der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

#### **§ 2**

##### **Grundsätzliche Anforderungen**

1. Baumaßnahmen und bauliche Anlagen, Teile davon sowie Straßenmobiliar im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift müssen auf die in der zu dieser örtlichen Bauvorschrift gegebenen Begründung näher beschriebene Eigenart des Ortsbildes, insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe und Gestaltung Rücksicht nehmen.
2. Sie dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden, damit der Eindruck der Baudenkmale erhalten und hervorgehoben wird.
3. Bei Neubauten, Anbauten und durchgreifenden Umbauten soll die Architektur einen zeitgemäßen Ausdruck finden, dabei aber in Formensprache, Maßstäblichkeit und Material an die Gestaltungsmerkmale der im Geltungsbereich vorhandenen traditionellen Architektur anknüpfen.

#### **§ 3**

##### **Begriffe**

1. Die „Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen“ umfasst den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg.
2. "Schutzwürdige Gebäudegruppen" sind die Gesamtheit baulicher Anlagen, die aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert sind. Sie sind im anliegenden Plan blau unterlegt dargestellt.
3. "Schutzwürdige Gebäude" sind bauliche Anlagen, an deren Erhaltung auf Grund ihrer Einstufung als Einzelbaudenkmal ein besonderes Interesse besteht. Sie sind in dem anliegenden Plan mit (D) gekennzeichnet.

## Teil II

### Besondere Anforderungen

#### §4

##### Umgebung der schutzwürdigen Gebäudegruppen

###### 1. Anordnung der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude muss die vorwiegende Firstrichtung der an einer Straße anliegenden Gebäude berücksichtigen.

Diese ist in Hauptstraße und Lindenstraße parallel zur Straße ausgerichtet.

In dem restlichen Geltungsbereich sind sowohl giebelständige als auch traufständige Gebäude zulässig.

###### 2. Fassaden

###### **Gebäude mit Sichtfachwerk:**

Soweit Sichtfachwerk (erbaut bis 1850) vorhanden ist, muss es als solches erhalten werden. Verkleiden oder Verputzen von Sichtfachwerk ist nicht zulässig. Im Falle einer Sanierung oder Erneuerung von Fassaden oder Fassadenteilen muss Sichtfachwerk wieder hergestellt, freigelegt und/oder sichtbar belassen werden.

###### **Baumaterialien:**

Für die Gestaltung von Fassaden sind folgende Elemente unzulässig, die geeignet sind, die Eigenart und Wirkung des Ortsbildes zu beeinträchtigen:

- undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche
- Verkleidungen aus gewellten Materialien,
- Verkleidungen aus glasierten oder grell farbigen Fliesen,
- Verkleidungen aus Waschbeton, Metall, Kleinkeramik, Glasbausteinen, Dekorkeramik, Dachpappe, Asbest-/ oder Faserzement und Kunststoffplatten,
- sowie Materialimitationen.

Außenwandflächen sind entweder vollflächig in rotem bis rotbraunem Ziegel oder als Fachwerk auszuführen.

Die Oberflächen der einzelnen Gefache von Fachwerkgebäuden sind in rot bis rotbraunem Ziegel oder hellem Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder RAL 9003 oder grau, vergleichbar RAL 7035, RAL 7038, RAL 7040 oder RAL 9002) zu gestalten.

Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Die sichtbaren Flächen des Erdgeschosses müssen das gleiche Material und den gleichen Farbton haben wie die Obergeschosse.

Als Ausnahme sind flächige Fassadenverkleidungen bis zu maximal 20% der Fläche der jeweiligen Fassade mit folgenden Materialien zulässig:

- Putz (weiß, vergleichbar RAL 9001 oder RAL 9003 oder grau, vergleichbar RAL 7035, RAL 7038, RAL 7040 oder RAL 9002),
- Holz naturbelassen oder in einem grauen Farbton (vergleichbar RAL 7035, RAL 7038, RAL 7040 oder RAL 9002),
- Kupferblech.

###### **Fenster und Türen:**

Bei Einbau neuer Fenster ist die Entstehungszeit eines Gebäudes zu berücksichtigen. Historische Haustüren und Tore sind zu erhalten. Bei unvermeidbarem Ersatz hat sich dieser in Material, Form, Gliederung und Farbe am historischen Vorbild zu orientieren.

Außen angebrachte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Flächengröße muss in einem harmonischen Verhältnis zur Fläche der Gesamtfassade stehen und sich in Maßstäblichkeit, Gliederung, Material und Farbe in das Gesamtbild der Fassade einfügen.

### **3. Dächer**

#### **Dachform:**

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden bzw. zu erhalten. Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Dachneigungen unter 30° und über 60° sind nicht zulässig. Für Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen zulässig.

#### **Dacheindeckung:**

Geneigte Dächer sind ausschließlich in unglasierten Ton- oder Betondachsteinen in rot bis rötlich braunen Farbtönen (vergleichbar RAL 2011, 3000-3011) bzw. Reetdeckung einzudecken.

Bei engobierten Oberflächen ist nachzuweisen, dass sie nicht glänzen. Es sind Materialien zur Eindeckung der Dächer nicht zulässig, welche geeignet sind, die Eigenart des Ortsbildes zu beeinträchtigen wie z. B. Kunststoff, Dachpappe und Metall. Je Gebäude ist lediglich ein Material zur Dacheindeckung zu verwenden.

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie eine Flächengröße von 1,65qm nicht überschreiten.

Ausgenommen sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in den vom öffentlichen Straßenraum abgewandten und nicht einsehbaren Dachflächen.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter sein als 50% der Länge der dazugehörigen Traufe und im Einzelnen nicht breiter als 2,40m. Ihre Höhe darf ein Drittel der Gesamthöhe des Daches von Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20m betragen.

Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten.

### **4. Nebenanlagen**

Dächer und Fassaden von Anbauten und Nebengebäuden müssen sich in der Gestaltung dem Dach und der Fassade des Hauptgebäudes unterordnen.

### **5. Erschließung**

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und, soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **6. Grün- und Freiflächen**

Unterbaute sowie nicht überbaute Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden.

### **7. Einfriedungen**

Einfriedungen von Privatgrundstücken zu öffentlichen Flächen dürfen - mit Ausnahme von Hecken - grundsätzlich eine Höhe von 1,20m über natürlichem Grund nicht überschreiten.

### **8. Markisen**

Markisen an den zu öffentlichen Straßenflächen ausgerichteten Außenwänden müssen farblich der jeweiligen Außenwand angepasst sein. Sie sind nur in nichtglänzenden Materialien zulässig.

Markisen dürfen nicht über die Fahrbahn und höchstens 1,20m über den öffentlichen Gehweg ragen, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 2,50m eingehalten wird.

### **9. Stadtmobiliar**

Im öffentlichen Straßenraum sind Abgrenzungen von Geschäfts- und Gastronomiebereichen nur als bewegliches Stadtmobiliar zulässig.

### **10. Werbeanlagen**

Bauteile und Gestaltungselemente, die einem Gebäude sein charakteristisches Gepräge geben, sowie Bauteile von städtebaulicher, architektonischer, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung dürfen im Zusammenhang mit Werbung nicht verändert, insbesondere nicht verkleidet, überdeckt oder sonst in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich direkt am Gebäude und bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

Die Werbeanlage darf eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese einheitlich gestaltet sind.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1,00 m aus der Fassadenflucht herausragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen.

Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Großflächig ist hierbei das vollständige Bekleben des Oberlichtes oder mehr als 50% der Schaufensterfläche. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von Milchglas, satiniertem Glas oder das Bekleben der Fenster mit entsprechender einfarbiger, undurchsichtiger Folie (ausschließlich weiß, vergleichbar RAL 9001 oder RAL 9003). Von dieser Regelung ausgenommen ist das Kunsthaus (Hauptstraße 37).

Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, fallen für die Dauer der Veranstaltung nicht unter die Geltung dieser Regelungen.

Als Werbeanlagen im Sinne der Satzung gelten nicht Hinweisschilder unter 0,20qm Größe, die auf Namen, Öffnungszeiten und Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen.

Hinweisschilder (Wegweiser) an den Zufahrtsstraßen zu Betrieben sind nur dann zulässig, wenn der Standort des Schildes mit der Gemeinde abgestimmt wird. Hinweisschilder mehrerer Betriebe an einem Standort sind einheitlich zu gestalten und zu einem Element zusammenzufassen.

### **11. Warenautomaten, Schaukästen**

Je Gebäude darf nur ein Warenautomat an der zur öffentlichen Straßenfläche ausgerichteten Seite angebracht werden. Das Anbringen von Automaten ist zulässig, wenn sie mit der Fassade des Gebäudes, an dem sie angebracht sind und dessen direkten Nachbargebäuden in Form und Farbe harmonieren.

Senkrechte oder waagerechte Architekturteile wie z.B. Gesimse, historische Bauteile, Zeichen oder Inschriften dürfen nicht verdeckt werden. Bei Fachwerkgebäuden ist die Anbringung ausschließlich innerhalb einzelner Gefache zulässig.

Höhe und Breite dürfen 1,00m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht mehr als 0,20m vor die Fassade treten.

Warenautomaten und Schaukästen sind unabhängig von ihrer Größe genehmigungspflichtig. Hiervon ausgenommen sind Schaukästen für gastronomische Betriebe zum Aushang der Speise- und Getränkekarten neben den Hauseingängen und Schaukästen öffentlicher Institutionen, wenn sie in Form, Farbe, Material und Maßstab mit der Fassade des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, harmonisieren.

## **12. Technische Anlagen**

Technische Anlagen, Alarmanlagen, Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie sind, soweit technisch möglich, vorrangig im Dachraum unterzubringen bzw. an vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- bzw. Fassadenflächen anzuordnen.

Sicherheitseinrichtungen wie Alarmanlagen sind so anzubringen, dass die Fassadenansicht so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Dabei sind möglichst kleine und damit optisch unauffällige Anlagen zu wählen.

Bei jeder baulichen Veränderung sind die auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Antennenanlagen zu einer Gemeinschaftsantennenanlage zusammenzufassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen ausschließlich als geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form errichtet werden und in die Dachfläche integriert sein. Sie dürfen nicht über der Dachfläche mit Abstand montiert werden.

## **13. Energetische Sanierung**

Häuser unter Denkmalschutz unterliegen grundsätzlich der Energieeinsparverordnung (EnEV), in der jeweils aktuell gültigen Fassung, soweit nicht für bestimmte Gebäude nach §1 Abs. 2 EnEV 2014 Ausnahmen vorgesehen sind. Es gibt für Baudenkmale allerdings keine Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen. Eigentümer eines Hauses unter Denkmalschutz sind also nicht verpflichtet, bei Vermietung oder Verkauf des Hauses einen Energieausweis vorzulegen. Gleichwohl ist es zulässig, auch für Baudenkmale Energieausweise auszustellen.

Darüber hinaus sagt der § 24 Abs. 1 EnEV 2014 aus, dass soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz (bspw. Sichtfachwerk) die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, von den Anforderungen der EnEV 2014 abgewichen werden kann.

Zudem kann gemäß § 25 EnEV 2014 auf Antrag von den Anforderungen der EnEV befreit werden, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würden.

## **§ 5**

### **Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäudegruppen**

1. Für die schutzwürdigen Gebäudegruppen gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die § 6 (Beeinträchtungsverbot), § 8 (Umgebungsschutzbereich) und § 10 (Genehmigungspflicht bei Baumaßnahmen am und in der Nähe von Baudenkmalen).
2. Bei Veränderungen bestehender Gebäude muss die Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen die Proportionen des ursprünglichen Zustands des betreffenden Gebäudes berücksichtigen. Die Gestaltung von Neubauten muss die Maßstäblichkeit der Nachbargebäude berücksichtigen.
3. Schaufenster sind zulässig. Die Breite der verglasten Flächen im Erdgeschoss darf 75% der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten. Maßbeziehungen zu den Fensterpfeilern der Obergeschosse müssen aufgenommen werden.  
Bei Fachwerkbauten ist auf das Fachwerk Rücksicht zu nehmen. Auskragende Vordächer und feststehende Markisen über Schaufenstern sind nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Zusätzliche Anforderungen für schutzwürdige Gebäude**

1. Für schutzwürdige Gebäudegruppen gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die § 6 (Beeinträchtungsverbot), § 8 (Umgebungsschutzbereich) und §10 (Genehmigungspflicht bei Baumaßnahmen am und in der Nähe von Baudenkmalen).
2. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
3. Technische Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf oder an schutzwürdigen Gebäuden sind nicht zulässig.

### **Teil III**

## **Besondere Verfahrensvorschriften**

### **§7**

#### **Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in geltenden Bebauungsplänen gehen den Regelungen in dieser Satzung vor.

### **§8**

#### **Ausnahmen**

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung über Materialien und Farben für Dächer und Fassaden können zugelassen werden, wenn die verwendeten Materialien und Farben den harmonischen Gesamteindruck nicht stören.

Über Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift entscheidet auf Antrag gemäß § 66 NBauO im Einvernehmen mit der Gemeinde Jesteburg der Landkreis Harburg.

### **§ 9**

#### **Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-€ geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

### **§10**

#### **Inkrafttreten**

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung dieser Satzung werden ortsüblich und im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekanntgemacht. Nach der Bekanntmachung tritt die örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg in Kraft.

### **§11**

#### **Außerkräfttreten bestehender Bauvorschrift**

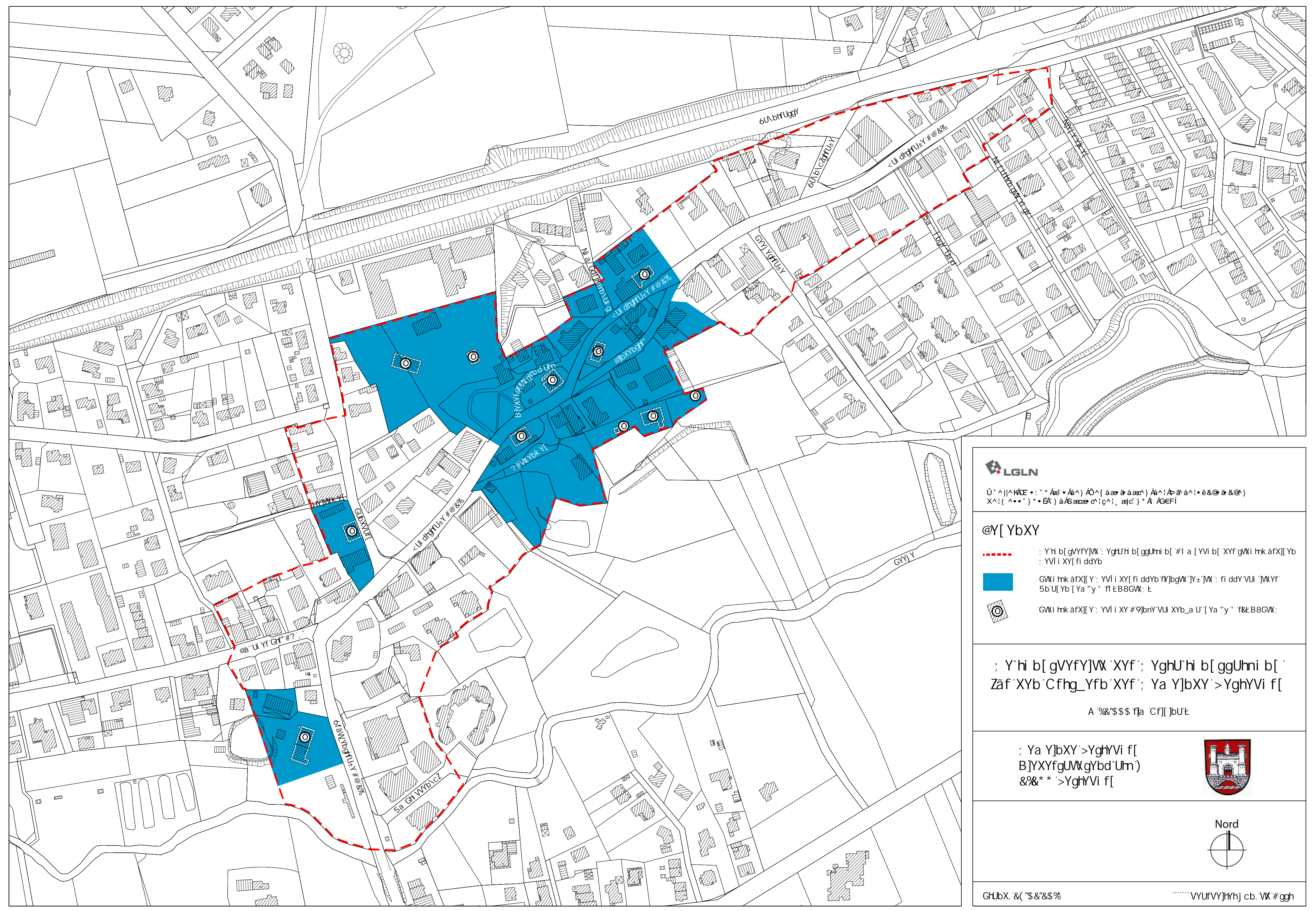
Die örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung des Ortskernes der Gemeinde Jesteburg, genehmigt am 15.09.1977, tritt mit Inkrafttreten dieser Neufassung der Satzung außer Kraft.

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeindedirektor)

Genehmigt gemäß §84 NBauO





Ü^A||^KCE • : \* Aes • A^A) AÖ^| ääæ ä ääæ^| Ä^| A^ ä^ ä^| • ê&@ ä &@ } X^| { ^•• } •• EÄ } äASæææ ç^|ç^|, äç } \* A AGEFI

@Y[ YbXY

----- : Y^i b[ gVYFY]W ; YghU^i b[ ggUmi b[ #1 a [ YVI b[ XYfgWki mk äFX][ Yb ; YVI i XY[ fi ddYb

█ : GWki mk äFX][ Y ; YVI i XY[ fi ddYb fY]bgW ]Y± ]W ; fi ddY VUI ]WXYf 5bU[ Yb [ Ya "y" fi EB8GW; t

⊙ : GWki mk äFX][ Y ; YVI i XY[#9]bnYVUI XYb\_a U [ Ya "y" fi EB8GW;

; Y^hi b[ gVYFY]W `XYF` ; YghU^hi b[ ggUmi b[ `Zäf`XYb`Cfhg\_Yfb`XYf` ; Ya Y]bXY >YghYVi f[

A %&\$\$\$ fja `Cf][ ]bU^

; Ya Y]bXY >YghYVi f[ B]YXYfgUWgYbd`Um) &%\*` >YghYVi f[

