

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes
der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel**

- Altstadtsatzung –

vom 09.04.2014

**in der 1. Ergänzungsfassung vom 18.08.2020
(Rückwirkend zum 20.05.2014 in Kraft getreten)**

Vom Rat der Stadt Wolfenbüttel am 24.06.2020 beschlossene Ergänzungsfassung



**Örtliche Bauvorschrift
über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes
der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel**

- Altstadtatzung -

Stand 2020

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Ziff. 1 -3 NBauO i.V. mit § 10 BauGB
-Aufhebung der Altstadtatzung vom 14.03.2001-

Vorbemerkungen

Erfordernis der Aktualisierung und Erläuterung zum Anwendungsbereich

Die bisherige Altstadtatzung hat sich als solche zwar grundsätzlich bewährt, in wesentlichen Detailpunkten entsprach sie jedoch nicht mehr den geänderten Erfordernissen, die sich heute an bestehende und geplante Gebäudenutzungen stellen. Daher war hier eine grundsätzliche Überarbeitungen der Festsetzungen erforderlich, insbesondere sollten Abweichungsregelungen für Einzelfallentscheidungen aufgenommen werden. Der räumliche Geltungsbereich wurde um die Flächen verkleinert, deren Schutzanspruch im Sinne der Altstadtatzung nicht mehr besteht bzw. deren Einbeziehung sich als nicht sinnvoll erwiesen hat.

Für bauliche Veränderungen an Baudenkmalen – Einzelbaudenkmal oder Gruppe baulicher Anlagen - sind die Gestaltungskriterien und rechtlichen Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) maßgebend. Die Forderungen der Altstadtatzung zu baulichen Maßnahmen beziehen sich daher grundsätzlich nur auf Neubauten im Altstadtbereich. Festsetzungen der Altstadtatzung zur gewerbebedingten Außengestaltung, wie z. B. zu der Errichtung von Werbeanlagen oder Markisen, sind ergänzend zum NDenkmSchG für Baudenkmale anzuwenden.

Ziele

Die Altstadtatzung soll dazu dienen, den Eindruck und die Eigenart des Stadtbildes der geschichtlich bedeutenden Stadtteile im Umfeld von Baudenkmalen zu erhalten und hervorzuheben und insbesondere den Maßstab des Stadtbildes zu wahren und zu würdigen. Sie soll die Stadtsanierung und die Modernisierung unterstützen sowie die Pflege der Baudenkmale begleiten.

Bestehende und aufzuhebende Rechtsverhältnisse

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vom 14.03.2001 wird aufgehoben.

Die Altstadtsatzung ersetzt nicht die Genehmigung nach §§ 8 und 10 NDenkmSchG, danach sind Veränderungen an Baudenkmalen und in deren Umgebung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt im Bereich der historischen Heinrichstadt, Teilen der Auguststadt und der Juliusstadt innerhalb der im beigefügtem Lageplan dargestellten Grenzen.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

„H6-Anbindung Stadtmarkt / Großer Zimmerhof“ vom 23.04.1998,
„H25/I- Südlich Kannengießer Straße“ vom 21.12.1995,
„HM – Herzog-August-Bibliothek“ vom 19.08.2010,
„HN - Jugendgästehaus / Landesmusikakademie“ vom 19.07.2007, sowie
„HC2 – Löwenstraße“ vom 21.09.2011

sind jeweils örtliche Bauvorschriften mit Ausnahmen von der Altstadtsatzung festgesetzt. Diese Ausnahmen bleiben unberührt. Als Grundlage dieser Ausnahmen gilt jedoch künftig die Altstadtsatzung 2014.

§ 2

Gebäudehöhen

- (1) Gebäude dürfen mit ihren höchstgelegenen Punkten die Höhe von 93,00 m über NN nicht überschreiten. Außer Betracht bleiben dabei untergeordnete Bauteile, z. B. Schornsteinköpfe.
- (2) Auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 104/2 (Lindenberg) ist die Höhenbegrenzung des Abs. 1 nicht anzuwenden. Auf dem Teil der Fläche, der höher liegt als 84,00 m über NN, dürfen über zusammenhängend höchstens 600 m² Grundfläche Gebäude errichtet werden, die mit ihren höchst gelegenen Punkten die Höhe von 103,5 m nicht überschreiten.
- (3) Die Traufhöhe der Platz- und Straßenansichten von Gebäuden im Geltungsbereich darf von den vorgegebenen Traufhöhen der vorhandenen Nachbargebäude nicht mehr als ein Zehntel nach oben oder unten abweichen. Die vorgegebenen Traufhöhen vorhandener Nachbargebäude sind nicht maßgebend, wenn sie voneinander um mehr als ein Fünftel abweichen.
- (4) Traufhöhen werden von den am tiefsten gelegenen Punkten der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der nach oben verlängerten senkrechten Außenbegrenzung der Gebäude mit der Außenkante der tragenden Teile des Daches gemessen.

§ 3

Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Steildächer von 28° bis 53° Neigung auszubilden.
- (2) Die Traufen der Dächer sind parallel zu den Plätzen und Straßen anzuordnen (traufständige Dächer).
- (3) Auf dem Dach eines Gebäudes sind in der Platz- oder Straßenansicht Zwerchhäuser bis zu 7,00m oder fünf Gefachbreiten im Holzfachwerk Breite zulässig, jedoch muss die Breite eines neuen Zwerchhauses rechts und links um mindestens ein Fach, entsprechend 1,25m eingerückt werden.

- (4) Dachgauben dürfen nur eingeschossig und höchstens 2,00m breit sein. Die Ansichtsfläche jeder Dachgaube muss im Rohbaumaß mindestens zur Hälfte als lichtgebende Fläche dienen. Dachgauben müssen untereinander sowie von Zwerchhäusern mindestens 1,25m Abstand halten, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in der Schräge mindestens 0,90m breit durchlaufen. Die vorderen Außenflächen der Dachgauben müssen hinter die Gebäudeansicht im obersten darunter gelegenen Geschöß mindestens 0,50m zurücktreten.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sowie Dachflächenfenster sind unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn sie sich einfügen und keinen Störfaktor im Stadtbild von öffentlichen Straßen und Plätzen darstellen. Damit die im Geltungsbereich der Altstadtsatzung typischen Dachlandschaften nicht zerstört werden, ist die Fläche der Dachöffnungen auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Durch den Einbau von Dachflächenfenstern und Negativgauben darf kein Gestaltungseffekt entstehen, der die Ruhe der Dachfläche beeinträchtigt.
- (6) Die Dachhaut der Hauptbaukörper ist aus welligen und naturroten Dachziegeln herzustellen. Die Außenflächen der Dachaufbauten können auch mit Naturschiefer gedeckt werden.
- (7) Schornsteinköpfe oder Abgasröhren sind oberhalb der Dachfläche mit Naturschiefer, Putz oder in sichtbarem Ziegelmauerwerk auszubilden.
- (8) Empfangsantennen, Parabol- bzw. Schüsselantennen für den Fernseh- und Rundfunkempfang der Sendungen über Satelliten sind so auf den Grundstücken und an den Gebäuden anzubringen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht eingesehen werden können. Die Parabolantennen müssen dem jeweiligen Hintergrund farblich angepasst werden (vor Dächern z.B. rot, vor grauer Rückfront, z.B. Schiefer in grau etc.).
- (9) Sonnenkollektoren, Photovoltaische Anlagen, sowie Solaranlagen aus Abdeckungen mit spiegelnden Materialien (Glas o.ä.) sind so auf den Grundstücken und an den Gebäuden anzubringen, dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht eingesehen werden können. Ausnahmsweise sind diese zur Straßen- / Platzseite zulässig, wenn sie sich einfügen und keinen Störfaktor im Stadtbild darstellen.
- (10) Wird mit einer Hofüberbauung eine höhere Grundflächenzahl als 0,75 erreicht, so können deren Dachflächen über dem Erdgeschoß und ersten Obergeschoß abweichend von Abs.1 als begehbare Dachterrasse ausgebildet werden. Über weiteren Geschossen sind die Dächer gemäß Abs.1 auszuführen.
- (11) Hauptbaukörper im Sinne des Abs.1 sind Gebäude oder Gebäudeteile, deren Außenwände an mindestens zwei Seiten mindestens in einem Vollgeschoß frei stehen, so dass sie mit senkrechtstehenden Fenstern ausgestattet werden können.
- (12) Hofüberbauungen im Sinne des Abs.10 sind Gebäude oder Gebäudeteile, mit denen wesentliche Teile des Baugrundstückes flächenhaft bebaut werden. Sie gelten dann nicht als Bestandteil der Hauptbaukörper, wenn sie nicht bis zum obersten Vollgeschoß der Gebäude aufgeführt sind.

§ 4

Hervortretende Bau- und Gebäudeteile

- (1) Bewegliche Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen) sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (2) Markisen dürfen nur max. 1,40m vor der Außenwand hervorragen. Sie müssen nach außen nichtglänzende Oberflächen zeigen, unzulässig sind grell leuchtende Farben. Ausnahmsweise ist eine größere Ausladung zulässig, wenn sie der Außenbestuhlungsüberdachung von Gaststätten, Bäckereien o. e. dient und die räumliche Straßen- oder Platzsituation dies zulässt.
- (3) Markisen in Korb- oder Tonnenform sind unzulässig

- (4) Bei der Anbringung von Markisen ist auf architektonische Gliederungselemente Rücksicht zu nehmen.
- (5) Kragdächer sind unzulässig.

§ 5

Außenwände

- (1) Wird aus mehreren Grundstücken ein Baugrundstück zusammengelegt oder werden mehrere benachbarte Baugrundstücke bebaut, so ist die Neubebauung entsprechend der vorherigen Zahl der Gebäude in Anlehnung an die alten Hausbreiten zu gliedern und in mindestens zwei der folgenden Gestaltungsmittel unterschiedlich auszuführen:
 - 1. Traufhöhe
 - 2. Höhen und Höhenlagen von Geschossen, Brüstungen, Stürzen und dergl.
 - 3. Baustoff und Farbe oder Geschoßvorsprünge.
- (2) Bei der Gliederung des Erdgeschosses ist auf die Gliederung des Obergeschosses Bezug zu nehmen.
- (3) Außenwände an Plätzen und Straßen müssen mindestens zu einem Viertel ihrer Ansichtsfläche als Fenster ausgebildet sein.
- (4) Folgende Baustoffe dürfen an Außenwänden nicht verwendet werden:
 - 1. Nachahmungen von Naturstein, Holz und Verblendziegeln
 - 2. hochglänzende Baustoffe
 - 3. spiegelnde Baustoffe
 - 4. Bretterfachwerk
 - 5. Kunststoffe
 - 6. Faserzementplatten
 - 7. Waschbetonplatten.
- (5) Holzfachwerk von Außenwänden ist sichtbar zu lassen. Füllungen sind aus Sichtmauerwerk, überstrichenem oder geputztem Mauerwerk herzustellen. Der Putz der Gefache ist ohne Lehren aufzutragen und freihändig zu verreiben.

§ 6

Brandgiebel

- (1) Freistehende Brandwände und Teile von Brandwänden von unter 20m² Ansichtsfläche sind mit Dachziegeln oder Schiefer zu verkleiden. Ist die Ansichtsfläche kleiner als 5 m², so darf sie auch mit Blech verkleidet werden.
- (2) Freistehende Brandwände und Teile von Brandwänden mit über 20m² Ansichtsfläche sind entweder mit Dachziegeln oder mit Schiefer zu verkleiden oder zu streichen und im Anstrich zu unterhalten, oder mit Sichtmauerwerk aus Ziegeln herzustellen oder damit zu verblenden.

§ 7

Fenster und Türen

- (1) Fenster dürfen nicht breiter sein als 1,40m, sie sind mehrflügelig herzustellen und bündig mit der sichtbaren Außenfläche der Außenwand einzusetzen.
- (2) In Gebäuden aus Holzfachwerk dürfen Fenster höchstens die ganze lichte Weite eines Gefaches einnehmen.
- (3) Fenster müssen höher sein als breit. Das Verhältnis der Höhe zur Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen. Für Schaufenster wird ein stehendes Format im Sinne der Sätze 1 und 2 nicht gefordert. Im Erdgeschoss dürfen Schaufenster und Türen nicht breiter als 2,90m sein, in Gebäuden aus Holzfachwerk dürfen sie höchstens die lichte Weite zweier Gefache einnehmen.
- (4) Fenster und Türen müssen voneinander mindestens 18cm Abstand halten. Bei Holzfachwerk müssen sie mindestens durch den ungeminderten Querschnitt eines Stieles voneinander getrennt sein.
- (5) Fensterrahmen und Außentüren sind in Holz auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Materialien wie Kunststoff oder Stahl zulässig, wenn dies architektonisch zu begründen ist oder die Ausführung der Optik historischer Holzfenster / -türen gleichwertig ist.
- (6) Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (7) Schaufenster ohne geschlossenen Sockelbereich sind unzulässig. Der Sockel ist in massiver Bauart herzustellen.
- (8) Fenster, die keine Schaufenster sind und deren lichte Rohbauöffnung größer ist als 1,20m, sind mit ungliederter äußerer Glasfläche unzulässig.
- (9) Vor und in Fenstern sind geschlossene Rollläden und Rollgittertüren unzulässig. Ausnahmsweise können diese aufgrund besonderer Sicherheitskriterien zugelassen werden.

§ 8

Einfriedungen und Freiflächen

- (1) Einfriedungen an Plätzen, Straßen und öffentlichen Grünanlagen dürfen nicht höher sein als das 0,3- fache des Abstandes der Gebäude von der Straßengrenze, jedoch nicht höher als 1,40m. Das gilt nicht für Hecken.
- (2) Die Höhe ist von den nächstgelegenen Punkten der öffentlichen Verkehrsflächen oder Wegen in den Grünanlagen zu messen und mit allen Teilen der Einfriedungen einzuhalten.
- (3) Auf den zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und den Gebäuden gelegenen Teilen der Baugrundstücke ist es nicht gestattet, mehr als ein Fünftel der Fläche ohne Bewuchs zu befestigen.

§ 9

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig:
 1. auf den unbebauten Teilen der Baugrundstücke, an Einfriedungen, Balkonen, Kragdächern und beweglichen Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen), außer als unbeleuchtete Schriftzüge auf Markisen
 2. oberhalb des Erdgeschosses. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage für separate gewerbliche Nutzungen im Obergeschoss zulässig, wenn diese nicht vor der Fassade hervortritt (z. B. im Fenster)
 3. mit wechselndem Licht

4. beweglich eingerichtet
 5. in der Ansichtsfläche überwiegend in grell leuchtenden Farben ausgeführt, welche einen optischen Störfaktor im Stadtbild darstellen. Ausnahmsweise können Signalfarben als spezielle Geschäftslogodarstellung zugelassen werden.
-
- (2) Die Ansichtsflächen der Werbeanlagen dürfen insgesamt 8 v. H. jeder Ansicht des Erdgeschosses der Hauseinheit nicht überschreiten und je einzelne Werbeanlage 2m² nicht überschreiten.
 - (3) Aus gleich hohen Buchstaben ohne Ober- und Unterlängen (Versalien) zusammengesetzte Schriftzüge dürfen 10 v. H. der Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten, jedoch nicht höher als 40cm sein.
 - (4) Aus Groß- und Kleinbuchstaben zusammengesetzte Schriftzüge dürfen mit ihren Großbuchstaben, ohne Unterlängen gemessen, 12 v. H. der Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten, jedoch nicht höher sein als 48cm.
 - (5) Senkrecht zur Straßenflucht angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht größer sein als 0,8m x 0,8m. Die Ausladung zulässiger Ausleger darf 1,00m nicht überschreiten. Eine Durchgangshöhe von 2,20m ist zu gewährleisten.
 - (6) Das vollständige Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von Schaufenstern ist nicht gestattet. Das gleiche gilt für das teilweise Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von Schaufenstern, wenn dabei die Funktion des Schaufensters verloren geht.
 - (7) Vor die Außenwände vorragende Warenautomaten sind nicht zulässig.

§ 10

Ausnahmen/Befreiungen

Die Möglichkeit der Abweichung von Vorschriften der Altstadtsatzung im Einzelfall ist wie bisher auf der Grundlage des § 66 Abs. 1 NBauO möglich.

Die Entscheidung darüber ist künftig dem Verwaltungsausschuss nach Vorbereitung durch den Fachausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt vorbehalten.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

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 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

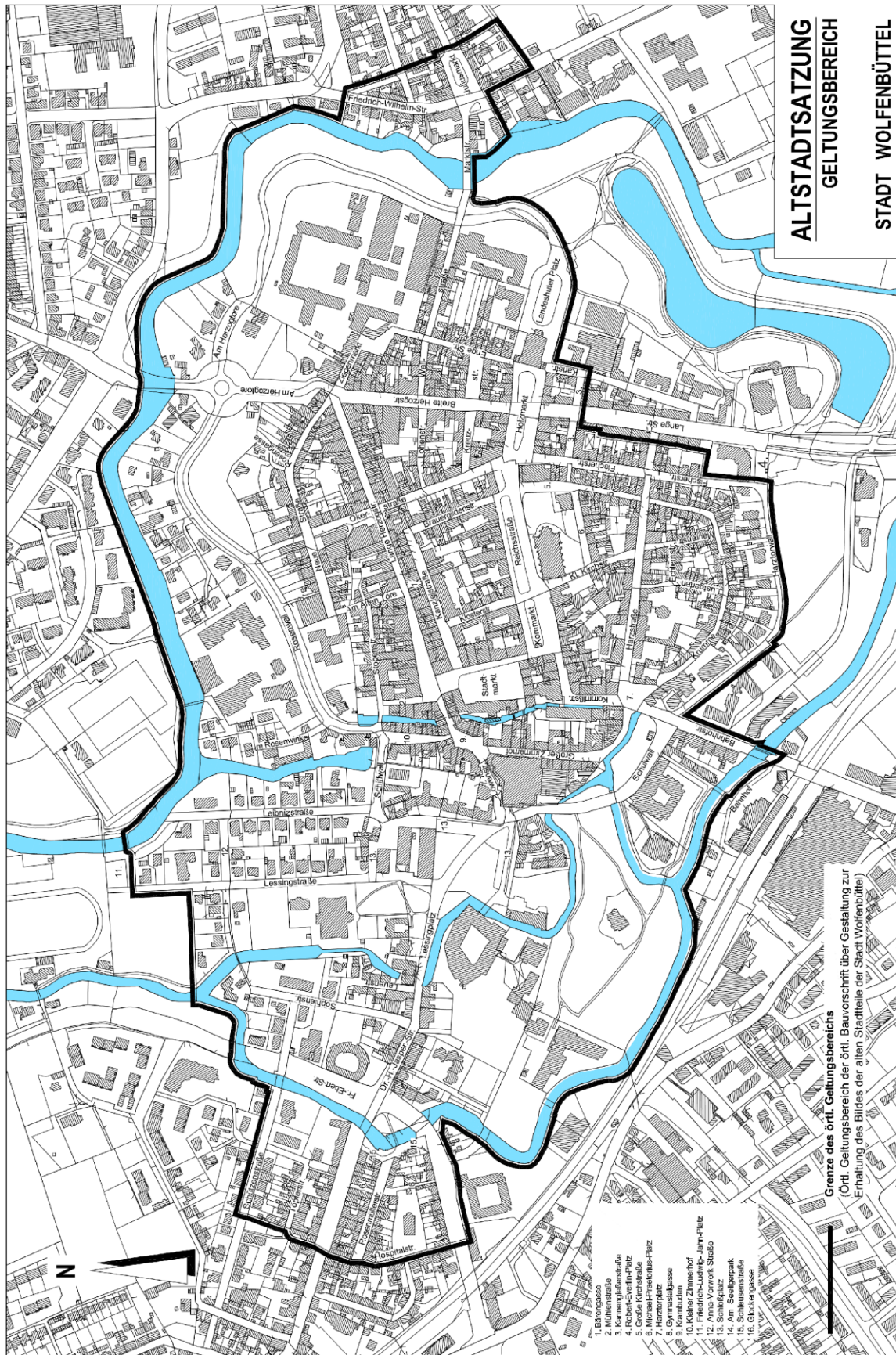
Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift wird am Tage der Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Anlagen: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Altstadtsatzung,
Präambel, Verfahrensvermerke



Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt.

Der Bürgermeister
i.A.

Wolfenbüttel, den

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 die Aufstellung/Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Wolfenbüttel gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurden am 19.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister

i.A.

gez. Willms

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

Verfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde von der Stadt Wolfenbüttel, Amt für Stadtentwicklung, Planen und Bauen, erarbeitet.

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

gez. Willms

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Wolfenbüttel zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 06.01. bis 06.02.2014 öffentlich ausgelegen.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister

i.A.

gez. Willms

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfenbüttel hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Wolfenbüttel –Altstadtsatzung– sowie die Begründung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3,4 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2014 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

gez. Pink

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der „Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel“ -Altstadtsatzung- ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2014 in der Wolfenbütteler Zeitung bekanntgemacht worden.

Die Altstadtsatzung ist damit am 09.04.2014 in Kraft getreten.

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

- g e s t r i c h e n -

durch ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs.4 BauGB i.A.

STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister

gez. Willms

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Altstadtsatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen der Altstadtsatzung nicht geltend gemacht worden.

Wolfenbüttel, den 17.06.2020

STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Jürgens

Ergänzendes Verfahren

Es ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern durchgeführt worden. Der Rat der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel“ –Altstadtsatzung- sowie die Begründung in der Ergänzungsfassung von Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen und einer rückwirkenden Inkraftsetzung zum 20.05.2014 zugestimmt.

Wolfenbüttel, den 04.08.2020

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister

(Siegel)

gez. Pink

Erneute Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel“ -Altstadtsatzung- ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.08.2020 in der Wolfenbütteler Zeitung Nr. 181 Jhg. 75 erneut bekannt gemacht worden.

Die Altstadtsatzung ist damit rückwirkend am 20.05.2014 in Kraft getreten.

Wolfenbüttel, den 18.08.2020

STADT WOLFENBÜTTEL
Der Bürgermeister
i.A.

gez. Jürgens

Innerhalb eines Jahres nach erneuter Bekanntmachung der Altstadtsatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen der Altstadtsatzung nicht geltend gemacht worden.

Wolfenbüttel, den

STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister
i.A.

Vom Rat der Stadt Wolfenbüttel am 24.06.2020 beschlossene Ergänzungsfassung

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel -Altstadtsatzung- Stand 2020

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Ziff. 1 -3 NBauO i.V. mit § 10 BauGB
-Aufhebung der Altstadtsatzung vom 14.03.2001

B E G R Ü N D U N G:

Bestehende und aufzuhebende Rechtsverhältnisse

Als Grundlage bei der Beurteilung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zur Erhaltung des Bildes der alten Stadtteile der Stadt Wolfenbüttel gilt derzeit die Altstadtsatzung vom 14.03.2001.

Ausnahmen hiervon enthalten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

„H6-Anbindung Stadtmarkt / Großer Zimmerhof“ vom 23.04.1998,
„H25/I- Südlich Kannengießer Straße“ vom 21.12.1995,
„HM – Herzog-August-Bibliothek“ vom 19.08.2010,
„HN - Jugendgästehaus / Landesmusikakademie“ vom 19.07.2007, sowie
„HC2 – Löwenstraße“ vom 21.09.2011.

Die in diesen Bebauungsplänen formulierten Ausnahmen gelten weiterhin, der Bezug zur Altstadtsatzung 2001 wird mit Rechtskraft der neuen Altstadtsatzung jedoch aufgehoben, da sonst die neue Satzung in den Bereichen dieser Bebauungspläne nicht gelten würde. Damit wäre die umfassende Regelung der neuen Altstadtsatzung in diesen Planbereichen nicht umgesetzt.

Durch die Änderung des Bezugs auf die Altstadtsatzung 2014 wird gewährleistet, dass bei der Beurteilung von Baumaßnahmen künftig die aktuelle Altstadtsatzung heranzuziehen ist.

Mit der Rechtswirksamkeit der überarbeiteten Altstadtsatzung 2014 wird die Altstadtsatzung vom 14.03.2001 aufgehoben.

Die Altstadtsatzung ersetzt nicht die Genehmigung nach §§ 8 und 10 NDenkmSchG, danach sind Veränderungen an Baudenkmalen und in deren Umgebung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Begründung der Einzelbestimmungen

zu § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Durch die Okerumflut und die Wallanlagen ist die Heinrichstadt deutlich von den anderen Siedlungsteilen Wolfenbüttels abgegrenzt. In den Stadterweiterungen aus der Zeit der Residenz sind eine Reihe von Plätzen und Straßen als westlicher und östlicher Brückenkopf für das Stadtbild von Bedeutung und werden in den örtlichen Geltungsbereich einbezogen. Der örtliche Geltungsbereich schließt im Nordwesten einen Siedlungsteil ein, der erst Ende vorigen Jahrhunderts entstanden ist. Das Erscheinungsbild der Gründerzeitbebauung wird durch freistehende Einzelhäuser mit Vorgärten bestimmt, die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal (Gruppe baulicher Anlagen) anzusprechen ist. Etwa zur gleichen Zeit entstanden die Villen auf den großen Grundstücken an den Wällen. Hier wirkt die Freifläche auf den bebauten Grundstücken mit den Grünanlagen zusammen. Diese Grünflächen selbst sind in den Geltungsbereich der Altstadtsatzung einbezogen, da

in ihnen laufend bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die den gleichen Anforderungen genügen müssen, wie Baumaßnahmen auf bebauten Grundstücken.

zu § 2 Gebäudehöhen

Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 Ziff. 1 NBauO

Kommt man von Südosten über die Bundesstraße 79 (Leipziger Straße), von Südwesten (Im Kalten Tale), von Westen über die Landesstraße 495 (Adersheimer Straße) oder von Norden über den Alten Weg oder die Salzdahlumer Straße nach Wolfenbüttel, so überrascht das geschlossene Weichbild, bestimmt von den Türmen der Hauptkirche und dem Hausmannsturm des Schlosses. Die alten Stadtteile liegen im Tal, im Grünen.

Die festgesetzte Höhengrenze entspricht der Höhe der Wasserspeier und Haupttraufen an der Hauptkirche BMV. Sie bewirkt, dass auch künftig die plastisch besonders reiche Zone dieses Baudenkmals oberhalb der festgesetzten Höhe nicht verdeckt oder überschritten wird durch wahllos davorgesetzte Gebäude (siehe hierzu den anliegenden Höhenschnitt 1:400/5000).

Die Geländeoberfläche liegt in der Heinrichstadt allgemein bei etwa 76 bis 78 m über Normalnull (NN). Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude liegt damit in der Regel bei 15 m bis 17 m, so dass ein übliches dreigeschossiges Gebäude mit steilem Dach überall zugelassen werden kann, ohne die Höhenbegrenzung zu überschreiten. Der Juliusmarkt liegt 81,6 m über NN; hier verbleiben gut 11 m Gebäudehöhe. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, in üblicher Weise zwei Geschosse unterhalb der Traufe des Daches nach § 3 der Altstadtsatzung zu errichten. Die Jägerstraße in der Auguststadt steigt zwar auf 83,0 m über NN an, aber der nördliche Gehweg liegt bis zu drei Stufen tiefer, und die vorhandenen Gebäude entsprechen der Höhengrenze, obwohl auch sie zweigeschossig sind und ein steiles Dach besitzen. Die wegen der Tallage der alten Stadtteile getroffene Regelung ist den örtlichen Gegebenheiten des örtlichen Geltungsbereiches an allen Stellen angemessen, außer im Südosten des nördlichen Geltungsbereichs, wo das Gelände des Karlsberges auf 82,20 m über N/N und stellenweise höher liegt, sowie im Südwesten des örtlichen Geltungsbereichs, wo das Gelände des Lindenberges stellenweise höher liegt als 84,80 m über N/N.

Das städtebaulich in solcher allgemein zulässige zweigeschossige Gebäude kann mit der allgemein vorgeschriebenen Firsthöhe, wenn noch die Dachneigungen des § 3 eingehalten werden sollen, nicht ermöglicht werden. Geht man weiter davon aus, dass die Bauvorschrift nicht von einem immer währenden unveränderten Baubestand der Baudenkmäler Theater und Seeliger-Villa ausgehen darf, sondern eine bauliche Entwicklung dieser hohen Gebäude ermöglichen muss, so kann für diese Grundstücke die Höhenbeschränkung nicht gelten. Andererseits ist der Karlsberg nach dem Bebauungsplan der Stadt eine private Grünanlage, sodass der Baumbewuchs mehr als die Bebauung des Hügels das Stadtbild bestimmen soll, weswegen hier eine höhenverschobene Firsthöhenbegrenzung erforderlich wird.

zu § 2 Abs. 2 + 3

Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 Ziff. 1 NBauO

Hinsichtlich der Traufhöhen gibt es sehr verschiedene Plätze und Straßen. An der Reichsstraße wird eine einheitliche Traufhöhe und Dachneigung streng durchgehalten. Die Lange Herzogstraße kennzeichnet dem gegenüber ein wahlloser starker Wechsel von Traufhöhen, weswegen an einigen Stellen der Häuserreihe nicht die vorhandenen Gebäude maßgebend sein können, sondern eine Höchstgrenze in Metern als Rahmen zu setzen ist. Die vorhandenen Höhen können auch dort nicht als Maß gelten, wo nach den Bestimmungen der NBauO ein Neubau hiernach nicht sinnvoll entworfen werden kann, oder wo ein einzelnes überhohes Gebäude von Nachbarn als Maßstab begehrt wird.

zu § 3 Dächer

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Das mit der Traufe zur Straße gerichtete steile, ziegelgedeckte Dach beherrscht das Wolfenbütteler Stadtbild. Die alten Bauten der Heinrichstadt, wie das Rathaus und die Alte Apotheke z. B., zeigen noch zu einer Platzseite den Hauptgiebel; die neuere Ecklösung ist für solche Kopfbauten das Walmdach oder - wie vormals am Hause "Löwenstraße 1" - das Zeltdach über dem gesamten Grundriss mit Giebel zum Nachbargrundstück. Im Spätbarock tritt dann das Mansarddach auf, z. B. Ecke Krambuden/Mühlenstraße und Ecke Klosterstraße/Reichsstraße oder auch am "Stadtmarkt 15". Mit Rücksicht auf diese Dachlandschaft werden daher Dachneigung und Dachrichtung festgelegt. In der Regel darf keine Traufe an den Nachbargrenzen liegen.

Für die Dachneigungen wird ein Höchst- und Mindestmaß bestimmt, um Störungen in der Dachlandschaft zu verhüten und um das Erscheinungsbild der Plätze und Straßen zu wahren, das es erfordert, über den senkrechten Teilen der Gebäudeansicht und neben den Zwerchhäusern Dachflächen sichtbar zu machen. Diese Dachflächen dürfen dem Platz- und Straßenbild der alten Stadtteile auch nicht durch Dacheinschnitte entzogen oder mit Dachflächenfenstern gestört werden. Die Dachaufbauten dürfen nicht so viel Masse aufsetzen, dass der Eindruck eines weiteren vollen Geschosses entsteht oder die Trauflinie zu verspringen droht.

zu § 3 Abs. 6 - 10

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Dächer prägen in ihrem Zusammenwirken mit der Stellung, Größe und Gliederung der Baukörper als Dachlandschaft das Erscheinungsbild der Altstadt weithin nach außen und tragen somit zum ersten Eindruck von der Stadt bereits aus der Ferne bei. Form und Gestaltung des einzelnen Daches bestimmen auch zugleich das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes und dessen Wirkung auf das Ortsbild.

Dabei ist zu bedenken, dass die Satzung das Sichtbare regeln soll. Daher kann es gerechtfertigt sein, z.B. in Bereichen mit engen Straßen und hohen Gebäuden, bei denen die Dächer von der Straße aus kaum wahrgenommen werden, keine oder weniger enge Festsetzungen zu treffen. Dies kann falsch sein, wenn wegen der Tallage der Altstadt die Dachlandschaft von außen umso besser wahrnehmbar ist.

zu § 3 Abs. 7

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Die Dachlandschaft der alten Stadtteile ist nach wie vor vom Ziegeldach geprägt. Aus dem hier vorkommenden Lehm wurde ein heller Ziegel geformt und gebrannt, der Braunschweiger Krempziegel. Diesem mit ebener Grundfläche ausgestatteten Dachstein wurde von Hand oder in der Strangpresse an der einen Seite eine scharfe Aufkantung angeformt und an der anderen Seite eine zur Traufe um mehr als zwei Plattendicken verbreiterte Aufwärtswelle.

Die bis zu dreifach übereinanderliegenden Dachpfannen leiten bereits ohne Verstrich den Regen einwandfrei ab. Abweichende Tonvorkommen, Brenntemperaturen und Ungenauigkeiten beim Formen der Pfanne aus der Tonplatte von Hand geben den Dächern eine lebhafte Struktur. - Maschinelles Formen und Brennen bedingt einerseits absolut steriles Gleichmaß, andererseits kann mit modernen Falzziegeln ein in den Grundabmessungen ungenaues oder verzogenes Dach technisch nicht einwandfrei gedeckt werden.

In den alten Stadtteilen müssen Neudeckungen zum Schutz der Dachlandschaft aus welligen, naturroten gebrannten Ziegeln hergestellt werden. Farbgebungen und Nachahmungen aus gefärbten Betonprodukten stören; sie wirken eintönig und tot, insbesondere in dieser Umgebung.

zu § 3 Abs. 8

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Es ist damit zu rechnen, dass in einem Gebäude in der Regel mehrere Fernseher und Rundfunkempfänger betrieben werden. Mit einer Gemeinschaftsantennenanlage kann der gesamte Bedarf an Informationen übermittelt werden, wobei die Dachlandschaft geschont wird.

Parabol- oder Schüsselantennen können Unmut beim Betrachter erregen, weil sie ohne Rücksicht auf die Flucht des Gebäudes, seine Dachneigung und Farben oft beziehungslos zu ihrer Umgebung angebracht sind. Ihre Ausrichtung auf einen Satelliten bringt es mit sich, dass ihre Anbringungsstelle auffallen.

zu § 4 Abs. 1 bis 4 Hervortretende Bau- und Gebäudeteile

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Die Plätze und Straße sind mit zurückhaltend profilierten Gebäuden besetzt. Das stärkste Relief weisen noch die Reichsstraße und die Kanzleistraße auf. Außerdem sind die meisten Teile des Stadtgrundrisses mit geraden oder kaum gekrümmten Häuserfluchten bebaut.

Diese beiden stadtgestalterischen Gesichtspunkte erfordern einen engen Rahmen für ausladende Bauteile und Gebäudeteile. Kragdächer, die über die ganze Breite eines Hauses durchlaufen, schneiden das Erdgeschoß von den Geschossen darüber ab.

Das Maß der Ausladung ist nach dem erforderlichen Sonnenschutz zu bestimmen und für die unbesonnte Straßenseite wird nur zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes das gleiche Maß zugelassen. Eine größere Ausladung ist ausnahmsweise zuzulassen, um eine heute übliche Außenbestuhlungsüberdachung für Gaststätten o. ä. zu ermöglichen.

Genauso, wie für Außenanstriche Glanzlack zu vermeiden ist, müssen auch Markisen aus glänzender Lackfolie ausgeschlossen werden, um das Stadtbild zu schonen.

zu § 4 Abs. 5+6

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Feststehende Kragdächer verstellen den ungestörten Blick in den Straßenzug auf Dauer, wogegen beweglich eingerichtete Markisen gelegentlich auch den freien Blick zum Gebäude und in den Straßenraum zulassen. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung durch fest installierte Bauteile die in den Straßenraum hineinwirken und zum Schutz der überwiegend historischen Straßen und Plätze ist auf Kragdächer zu verzichten.

zu § 5 Abs. 1 Außenwände

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Die Eigenart und der Eindruck der geschichtlichen Großbauten, aber auch der Plätze und Straßen als Baudenkmale erfordern, dass die daran errichteten Gebäude in ihren Gesamtabmessungen ein ausgewogenes Verhältnis wahren, gebildet aus Straßenbreite, Gebäudebreite und Gebäudehöhe. Oft ist die Gebäudebreite von diesen Maßen das Geringste.

Die Wolfenbütteler Fachwerkhäuser sind nach ihren Entstehungszeiten unterschiedlich zu gestalten und zu erhalten. Geschoßvorsprünge, Erker, Knaggen und Ornamente treten körperlich hervor. Je jünger die Häuser sind, desto mehr wird ein glatter Körper des ganzen Hauses angestrebt. Bei den ganz alten Gebäuden und bei denen, die so recht keiner Stilrichtung zuzuordnen sind, sollen die Holzteile sichtbar bleiben und durch den Anstrich oder ihre Tränkung dunkel und kräftig hervortreten. Die Füllungen sind Natur-Kalkweiß oder sehr hell zu halten. Dagegen besitzen die Fachwerkhäuser der späteren Entstehungszeiten kein Ziergebälk. Sie sind zu überstreichen.

Auch bei überstrichenem Fachwerk bleibt die Fachwerkstruktur sichtbar, wenn das Fachwerk nicht überputzt wird. Verkleidete Flächen sind in Wolfenbüttel nicht unüblich, vor allem an Giebeln, Erkern und Dachausbauten. Dass die übrigen Außenflächen unverputzt und unverkleidet bleiben, verleiht dem Erscheinungsbild der Plätze und Straßen seinen besonderen Reiz, den es zu bewahren gilt.

zu § 5 Abs. 2

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

In vielen Fällen werden überkommene Gebäude im Erdgeschoß geändert; teils um die Nutzung des Erdgeschosses zu ändern, teils weil lediglich Baumängel behoben werden sollen. Bei Umbauten dieser Art und auch bei Neubauten ist sicherzustellen, dass die Gebäude nicht auf einer umgestalteten Leere zu schweben scheinen.

zu § 5 Abs. 3

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Bei gewerblichen Nutzungen ist es mitunter aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht notwendig, die Beleuchtung durch Fenster zu gewährleisten. Gerade auch in solchen Fällen muss eine angemessene Gliederung der Platz- und Straßenansichten mit Fenstern erfolgen, da sonst der Maßstab des Stadtbildes zerstört wird.

zu § 5 Abs. 4

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Nachahmungen von herkömmlichen höherwertigen Baustoffen wirken besonders peinlich; sie werden in der Außenarchitektur im gesamten örtlichen Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Zwischen Metall und Kunststoffen ist der Übergang jedoch so fließend, dass Nachahmungen von Metallen nicht

allgemein ausgeschlossen werden. Dagegen sollen im örtlichen Geltungsbereich spiegelnde und hochglänzende Baustoffe nicht erscheinen, da sie das Stadtbild stören und beim Durchschnittsbetrachter Unlust erregen.

zu § 5 Abs. 5

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Unter den gegebenen Umständen wird nicht allgemein untersagt, Gebäude zu verkleiden. Es muss jedoch auch hierbei der Maßstab gewahrt werden, und es scheiden solche Baustoffe aus, die den Eindruck der Plätze und Straßen und Gebäude von geschichtlicher Bedeutung stören.

zu § 6 Abs. 1 + 2 Brandgiebel

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Die geraden und wenig gekrümmten Straßenzüge in den alten Stadtteilen mit ihren traufständigen Häuserreihen lassen bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und bei Baulücken Brandgiebel und sonstige Grenzwände stark im Stadtbild hervortreten, zumal der Betrachter seine Blicke mehr in die freie Hauptrichtung dieser Räume richtet, als auf die Gebäudeansichten. Dazu kommt, dass die Großbauten oft als Blickpunkt der Platz- oder Straßenlängsachse sichtbar werden (siehe Begründung zu § 1 Abs. 2) und auch daher eine unausgewogene Gestaltung dieser Nebenansichten mehr stört als sonst im allgemeinen.

Vom Boden frei aufragende Ansichten, die geschlossen sein müssen, dürfen dennoch nicht völlig vernachlässigt werden. Zwischen zwei Dachflächen erscheinende senkrechte Flächen sind möglichst gleichartig wie die Dächer selbst auszubilden, wobei der Eindruck der Dachlandschaft bei kleinen Restflächen am wenigsten leidet, wenn ihre Gestaltung derjenigen der Aufbauten des Daches ggf. angenähert wird.

zu § 7 Abs. 1 + 2 Fenster und Türen

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Um den Maßstab des Stadtbildes zu wahren, ist sowohl für Umbaumaßnahmen an Fachwerkhäusern, als auch für Neubaumaßnahmen eine Breitenbegrenzung der Fenster und Türen erforderlich. Für Neubauten kann das Höchstmaß in Metern angegeben werden. Für bestehende Fachwerkhäuser dient das gegebene Fachwerk als Maß. Das Bild der Plätze und Straßen ist bestimmt durch stehende Fensterformate. Das gilt für alle in Wolfenbüttel vertretenen Stilrichtungen bis zum späten Klassizismus, Historismus und Jugendstil.

zu § 7 Abs. 3+4

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Werden zwei Felder geöffnet, so ist die Dicke des ausgewechselten Mittelstieles, wie beim festgesetzten Maß geschehen, zuzuschlagen. Bei Häusern aus dem Spätbarock sind die Stiele oft gedoppelt, mit schmaler Ausfachung dazwischen; dann fällt das Öffnungsmaß noch größer aus, ohne den Eindruck der Straßenansicht des Gebäudes zu stören.

Mit einer dicht aufschließenden Reihe einzelner Öffnungen, die einzeln § 7 Abs. 1 genügen, ließe sich der Zweck der Vorschrift umgehen, wenn nicht dem Fenster und der Tür gebührend Rahmen und Fassung in der Ansicht zugegeben wird. Gebot einst die Konstruktion den Öffnungen Schranken, so muss wegen der sehr freien heutigen technischen Möglichkeiten zum Schutz des Erscheinungsbildes das Gestaltungsgebot Schranken setzen.

zu § 7 Abs.5

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO In der Altstadt hat sich die Fenstertradition bis heute erhalten. Hier wurden die Fenster überwiegend nach außen aufgehend eingebaut. Insbesondere bei sommerlichen Temperaturen wirken die nach außen geöffneten Fensterflügel malerisch am Gebäude und in den Straßenraum hinein. Moderne einflügelige, mit angehängten, angenagelten oder innen liegenden Sprossen und insbesondere in modernen Baustoffen (Kunststoff) sind fremdartige Veränderungen, die als Störung der baulichen - handwerklichen Substanz in der Umgebung von Baudenkmalen empfunden werden, sie wirken kulissenhaft und täuschen heimattümliche Bauweisen vor und stören damit den historischen Charakter der Denkmale.

Soweit Ersatzfenster anstelle historischer Originale treten, müssen sie sich in Material, Gestaltung und Funktion an ihrem Vorbild orientieren, um möglichst viel von der verlorenen historischen Aussage weiter zu überliefern und eine gute Integration in die Gesamtheit des Baudenkmals und seines Alterungsprozesses zu erreichen.

Mit einflügeligen Dreh-Kipp-Fenstern mit sogenannten „Schwindelsprossen“ lassen sich wegen der größeren Profilstärken, wegen der Art der Beschläge, der Funktion und der Gestaltung die Anforderungen an die verlorenen historische Fenster in der Regel nicht erreichen.

zu § 7 Abs. 1+7

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Für das Bild der Plätze und Straßen sind bündig mit der Außenfläche eingebaute, mehrfach unterteilte Fenster kennzeichnend, die nicht bis zum Fußboden reichen.

zu § 7 Abs. 6

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Eine Unterbrechung der Ansichtsflächen in den Obergeschossen würde zu stark stören, weil Schaufenster dort nicht nur zu groß und ungegliedert erscheinen, sondern auch, weil diese dann zulässigerweise als Werbeflächen herangezogen würden.

Sieht man von den stellenweise auf kurze Lebensdauer errichteten „Buden“ in Wolfenbüttel ab, so bedingte die feuchte Lage der alten Stadtteile hohe Kellerlagen mit kräftigen, massiv erbauten Sockeln, auf die auch heute nicht verzichtet werden kann. Sie bilden die feste Fassung der Platzwände.

zu § 7 Abs. 9

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.1 NBauO

Während Klappläden das Altstadtbild bereichern und innen vorgesetzte Jalousien, Klappläden und Rollgitter nicht stören, tragen die Rollläden mit ihren notwendigen Kästen und Führungsschienen eine unerwünschte Profilierung auf die Fassaden auf oder erfordern, die Fenster zurückzusetzen und damit nicht bündig mit der Außenansicht einzusetzen, womit gegen § 7 Abs. 1 verstoßen wird. Der geschlossene Rollladen befremdet im Erscheinungsbild der alten Stadtteile.

zu § 8 Einfriedungen und Freiflächen

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.3 NBauO

Während die baulichen Anlagen in den dicht besiedelten Teilen der alten Stadtteile ohne Vorgärten in geschlossener Reihe errichtet sind, gibt es Nahtstellen geschichtlicher Stadterweiterungen und Bereiche der aufgesiedelten Bastionen und Wälle, die mit Vorgärten und teils freistehenden Gebäuden bebaut sind. In neuerer Zeit wird vermehrt gewünscht, mit hohen Einfriedungen die Außenwelt gegen den Privatbereich abzusperren. Dadurch wird das parkartige Erscheinungsbild der großen Vorgärten an den Wällen zunichte gemacht. An der Okerstraße entsteht der Eindruck eines Ghettos. Die räumliche Weite des Straßenraumes wäre zerstört. Vor etwa siebzig Jahren bestand noch ein offener Flusslauf entlang der Fischerstraße und Okerstraße. Der Graben wurde dann verrohrt, parzelliert und den Anliegern übertragen. Heute ist die Fläche teils überbaut, teils als Wohngarten genutzt oder verwahrlost oder auch befestigt.

zu § 9 Werbeanlagen und Warenautomaten

Rechtsgrundlage: § 84 Abs.3 Ziff.2 NBauO

Aufgabe des § 9 ist es, Art und Ausmaß der Außenwerbung mit den Forderungen nach Erhaltung und Schutz des Stadtbildes so abzuwägen, dass beide Anliegen berücksichtigt werden. In den Geschäftsstraßen der Innenstadt lässt sich die Gestaltung der Gebäudeansichten nicht allein von schönheitlichen und stadtbildpflegerischen Gesichtspunkten abhängig machen, weil die Bedürfnisse der Wirtschaft derartig starke Beschränkungen nicht zuließen. Andererseits sind Gebäude nicht als Reklameträger anzusehen, auf denen Werbeanlagen nach Art und Ausmaß beliebig angebracht werden können. Der Wunsch, sich gegen die übrigen Geschäfte abheben zu wollen, führt zu einem fortlaufenden Wettkampf mit ständig wachsenden und „aggressiveren“ Werbeanlagen. Dabei sind die Vorteile für den einzelnen Inhaber eines Geschäfts befristet und dauern nur so lange, bis die anderen

Wettbewerber ihre Reklamen angepasst haben. Diese Anpassung an die jeweils schärfste Werbeart wird zum Zwang, der das allgemeine Ausmaß der Werbung steigert, nicht aber deren Wirksamkeit. Die Werbung soll daher auf ein für alle gleiches Maß begrenzt werden; die Interessenten sollen ihre Bemühungen mehr auf die Qualität, als auf die Quantität lenken. Die Satzung erleichtert den im Wettbewerb stehenden Betrieben das Auswählen geeigneter Gestaltungsmittel, weil sie den zugelassenen Gestaltungsrahmen deutlicher darstellt.

Unbebaute Flächen auf Baugrundstücken, deren Nutzung zugunsten des Grünen und der gärtnerischen Nutzung bereits mit § 8 eingeschränkt ist, sollen auch nicht mit Werbeanlagen besetzt sein. Die störende Wirkung wäre die gleiche.

Soweit Werbeanlagen der Bauordnung entsprechen müssen, nämlich als örtlich gebundene Einrichtungen, dürfen sie nicht dadurch aggressiv wirken, dass sie den Betrachter mit wechselnden Leuchteffekten oder bewegten Gegenständen fesseln. Den Interessen des Handels sollte genügen, dass der Händler seine Auslage in den Schaufenstern so einrichten kann.

Die genannten Grenzen sind nicht selbständig zu sehen. Werbeanlagen sind Bestandteile der Außenwände und müssen daher auch die Anforderungen des § 5 Abs. 1 und 2 erfüllen. Grundsätzlich sollten Werbeformen untersagt werden, die an historischen Fassaden oder in Altstadtbereichen generell unverträglich sind. Diese sind in erster Linie Großflächenwerbeanlagen und sogenannte Kletterschriften (Chinesenschrift.), die über mehrere Geschosse reichen können; dazu gehören auch Fahnen.

Das Gleiche trifft auch für Werbetransparente als ungestaltete Kästen zu, die klobig wirken und zum Teil gestalterisch oder konstruktiv bedeutende Architekturgliederungen unberücksichtigt überdecken.

Aufgestellt:

Stadt Wolfenbüttel, im November 2013 / Februar 2014

61/Ws

Diese Begründung ist vom Rat der Stadt Wolfenbüttel in seiner Sitzung am 26.03.2014 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen worden.

Wolfenbüttel, den 19.05.2014

(Siegel)

STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister

i.A.

gez. Willms

Ergänzendes Verfahren

Es ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern durchgeführt worden. Der Rat der Stadt Wolfenbüttel hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in der Stadt Wolfenbüttel –Altstadtsatzung- sowie die Begründung in der Ergänzungsfassung von Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen. Es wurde die rückwirkende Inkraftsetzung gem. § 214 Abs. 4 BauGB zum 20.05.2014 beschlossen.

Wolfenbüttel, den 18.08.2020

STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister

i.A.

gez. Jürgens