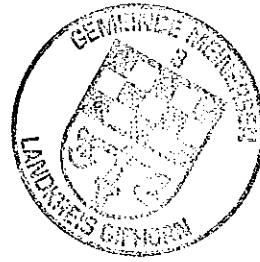


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift der Örtlichen Bauvorschrift
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Meinersen, den *08.02.2007*
~~Gemeinde~~ *Meinersen*
Der Gemeindedirektor
.....*A. Könieke*.....
(Gemeindedirektor)



GEMEINDE MEINERSEN GEMEINDETEIL MEINERSEN

HANDELSCHWERPUNKT- HAUPTSTRASSE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diese Örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Meinersen, den 27.11.2006

.....
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Manfred Niebuhr
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 24.11.06

gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 25.10.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, den 27.11.2006

gez. Manfred Niebuhr
(Gemeindedirektor)

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: ALK

Herausgabevermerk: Herausgegeben Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen – Landesbetrieb –

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen – Landesbetrieb – AZ.: 207.23050 – ALK 71 AK

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 10.05.2006 bis 12.06.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 27.11.2006

gez. Manfred Niebuhr
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.06 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die Örtliche Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.06 in Kraft getreten.

Meinersen, den 08.01.2007

gez. Manfred Niebuhr
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Meinersen, den

.....
(Gemeindedirektor)

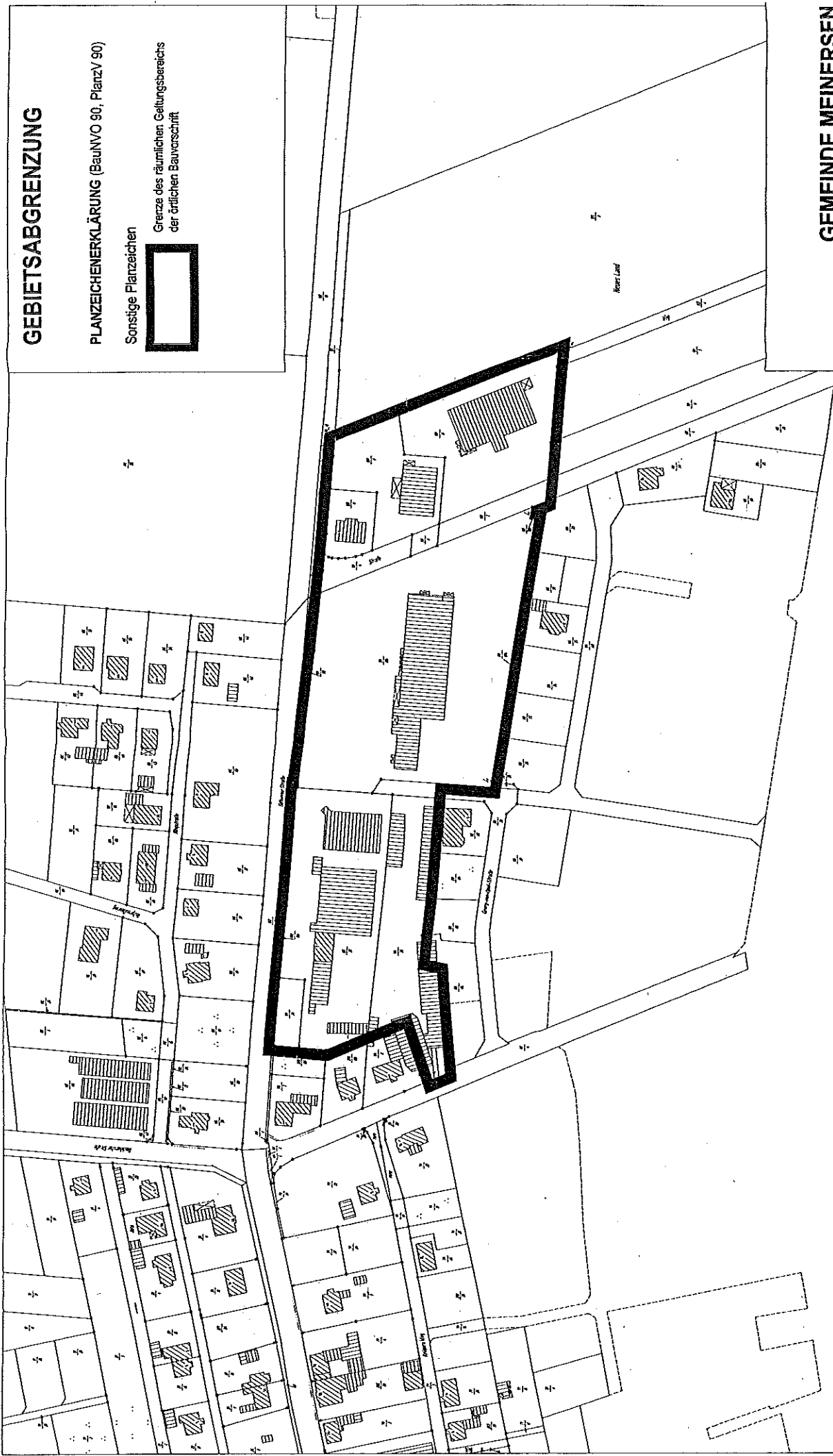
GEBIETSABGRENZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift



GEMEINDE MEINERSEN
GEMEINDETEIL MEINERSEN

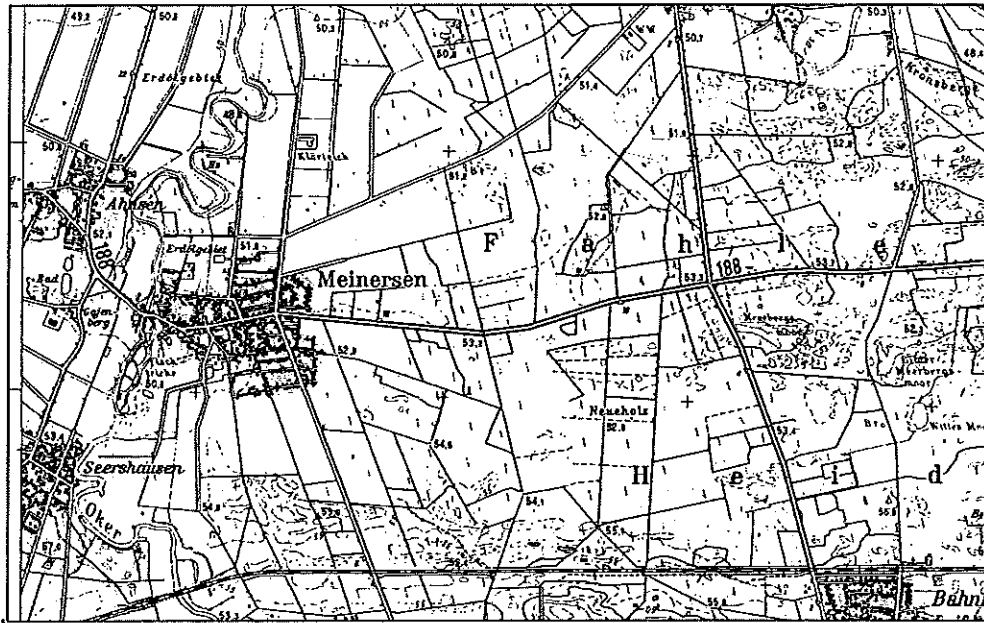
HAUPTSTRASSE -
HANDELSCHWERPUNKT
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

In Kraft getretene Fassung
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Weidenhausendamm 7 - 38100 Braunschweig



Quelle: Abzug aus dem Gebietsplan der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

1:10000



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
MEINERSEN
"HAUPTSTRASSE - HANDELSSCHWERPUNKT"**

In Kraft getretene Fassung

ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE MEINERSEN
BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, DIPL.-ING. N. FABIAN; I. BÜSING, K. MÜLLER

Gemeinde Meinersen

INHALT:	SEITE
PRÄAMBEL	2
§ 1 ZIELSETZUNG	2
§ 2 GELTUNGSBEREICH	3
§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DÄCHER	3
§ 4 TECHNISCHE ANLAGEN	4
§ 5 AUSSENWANDFLÄCHEN	4
§ 6 AUSSENWANDÖFFNUNGEN	5
§ 7 VORSTEHENDE BAUTEILE UND ANBAUTEN	6
§ 8 VORDÄCHER UND MARKISEN	6
§ 9 WERBEANLAGEN	7
§ 10 AUSSENANLAGEN	8
§ 11 AUSNAHMEREGLUNGEN	8
§ 12 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	8
§ 13 INKRAFTTRETEN	8
GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	9
BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
AD § 1 ZIELSETZUNG	10
AD § 2 GELTUNGSBEREICH	10
AD § 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DÄCHER	11
AD § 4 TECHNISCHE ANLAGEN	12
AD § 5 AUSSENWANDFLÄCHEN	12
AD § 6 AUSSENWANDÖFFNUNGEN	12
AD § 7 LOGGIEN UND VORSTEHENDE BAUTEILE UND ANBAUTEN	13
AD § 8 VORDÄCHER UND MARKISEN	13
AD § 9 WERBEANLAGEN	13
AD § 10 DAS GEBÄUDEUMFELD	13
AD § 11 AUSNAHMEREGLUNGEN	14
AD § 12 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	14

PRÄAMBEL

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 2006 aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die folgende Satzung Meinersen "Hauptstraße - Handelsschwerpunkt" beschlossen.

Meinersen, den 27.11.2006

.....
(Bürgermeister)

Siegel

gez. Manfred Niebuhr
(Gemeindedirektor)

§ 1 ZIELSETZUNG

Durch die Rückstufung der Hauptstraße Meinersen von der Bundesstraße zur örtlichen Sammelstraße erhält der Ort Meinersen die Möglichkeit, diesen zentralen Bereich mit seiner z. T. wertvollen, historischen Bausubstanz zu sichern und die vorhandene städtebauliche Qualität weiter zu entwickeln.

Durch die langfristige Aufwertung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert werden, welches nicht nur den Standort Hauptstraße als Geschäftsadresse stärkt, sondern auch zu einer Erhöhung des Wohnwerts durch die Wohnumfeldbesserung führt.

Dabei soll die Hauptstraße als "Aushängeschild" des Ortes Ausgangspunkt für die weitere Ortsentwicklung Meinersens sein.

Für die Sicherung und langfristige Verbesserung des Ortsbildes im Bereich der Hauptstraße entwickelt Meinersen u. a. Bauvorschriften, die die in den öffentlichen (Straßen)Raum hineinwirkenden baulichen Anlagen betreffen. Dabei wird die Hauptstraße in drei Teilgebiete gegliedert, die ihrer Eigenart nach jeweils einen Schwerpunkt bilden: Das westliche Teilgebiet mit seiner überwiegend alten, historischen Bausubstanz, das östliche Teilgebiet mit einer deutlich jüngeren Bebauung und den großflächigen Einkaufsbereich, welcher den östlichen Ortseingang prägt.

Ziel ist es, einerseits durch teilbereichsspezifische Festsetzungen und unterschiedliche Detaillierungstiefe der Festsetzungen den einzelnen Abschnitten der Hauptstraße mit ihren unterschiedlichen Charakteren Rechnung zu tragen und andererseits durch gemeinsame Festsetzung (z. B. hinsichtlich zulässiger Farben) die Hauptstraße als zusammenhängenden, öffentlichen Raum zu wahren und weiter zu entwickeln.

Für den vorliegenden Geltungsbereich sollen Festsetzungen getroffen werden, die einerseits für eine dauerhafte Integration der Bebauung in den städtebaulichen Kontext "Hauptstraße" sorgen und der Bedeutung des Ortsrandes Rechnung tragen. Andererseits sind die besonderen Ansprüche der (großflächigen Einzelhandels) Nutzung zu berücksichtigen.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

(1) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Einkaufsbereich am östlichen Ortseingang von Meinersen, Gemeinde Meinersen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Plan M 1:5.000, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

(2) SACHLICHER GELTUNGSBEREICH:

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer (§ 3)
- die Gestaltung von technischen Anlagen (§ 4)
- die Gestaltung der Außenwände (§ 5)
- die Gestaltung der Außenwandöffnungen (§ 6)
- die Gestaltung von vorstehenden Bauteilen und Anbauten (§ 7)
- die Gestaltung der Vordächer und Markisen (§ 8)
- die Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9)
- die Gestaltung der Außenanlagen (§ 10)

(3) Für die vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen aus nicht einsehbaren baulichen Anlagen gelten die Festsetzungen der §§ 3 bis 10 nicht.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DÄCHER

(1) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und zwei zum First hin geneigten Giebeldachflächen gebildet wird.

Ein Krüppelwalm im Sinn dieser Festsetzung ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelhöhe.

Anstelle eines einheitlichen Daches kann auch eine Dachkonstruktion gewählt werden, die sich aus der Addition einer der zulässigen Dachformen zusammensetzt.

Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von 25 ° bis 45° zulässig.

Die Traufe ist als horizontaler Abschluss der Dachfläche ohne Versatz auszuführen.

(2) Als Dachdeckungsmaterial sind nur nichtglänzende, naturrote Dachziegel oder Dachsteine in gewellter Form (z. B. Hohlpfanne, Krempziegel, Doppelmuldenziegel und die entsprechenden Ausführungen mit Falz) aus gebranntem Ton oder Beton zulässig in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Rot:

Farbreihe ROT

RAL 3000 – Feuerrot
RAL 3002 – Karminrot
RAL 3011 – Braunrot

RAL 3013 – Tomatenrot
RAL 3016 – Korallenrot

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig.

- (3) Ausnahmsweise können auch Glas oder glasähnliche Kunststoffe sowie andere, nichtglänzende naturrote Dachdeckungsmaterialien in den Farben gemäß Abs. 2 zugelassen werden.

Für Trapez- und Wellblech sowie Bleche mit Ziegelprofilierung können ausnahmsweise zusätzlich auch Farben der Farbreihen Grau der RAL Farbkarte 840 HR zugelassen werden:

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau
RAL 7001 – Silbergrau
RAL 7023 – Betongrau

RAL 7030 – Steingrau
RAL 7032 – Kieselgrau
RAL 7038 – Achatgrau

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

§ 4 TECHNISCHE ANLAGEN

- (1) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zulässig.
- (2) Aus der Dachfläche ragende technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, konstruktiv bedingte Bauteile usw. dürfen die Oberkante des Gebäudes um maximal 2,00 m überschreiten.
- Dabei muss der Abstand zur baulichen Gebäudeaußenkante die Höhe der über dem Dach befindlichen technischen Anlagen betragen; in jedem Fall jedoch mindestens 1,00 m.

§ 5 AUSSENWANDFLÄCHEN

- (1) Außenwandflächen (tragende und nicht tragende) sind konstruktiv als Mauerwerk, als Fachwerk (Holz oder Stahl) mit Gefachen aus Mauerwerk oder als moderner Skelettbau (Holz oder Stahl) auszuführen. Mischkonstruktionen sind zulässig.
- Mauerwerk ist immer als Sichtmauerwerk auszuführen. Verputztes Mauerwerk ist unzulässig.
- (2) Sichtmauerwerk ist aus glatten, nicht genarbt und nicht besandeten Ziegelsteinen in Normalformat (NF) oder Reichsformat zulässig.
- (3) a) Für die Fachwerk- und Skelettbaukonstruktion sind nichtglänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Braun und Farbreihe Grau, zulässig:

Farbreihe BRAUN

RAL 8012 – Rotbraun

RAL 8014 – Sepiabraun

RAL 8015 – Kastanienbraun

RAL 8017 – Schokoladenbraun

RAL 8022 – Schwarzbraun

RAL 8024 – Beigebraun

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau

RAL 7001 – Silbergrau

RAL 7023 – Betongrau

RAL 7030 – Steingrau

RAL 7032 – Kieselgrau

RAL 7038 – Achatgrau

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

- b) Für Sichtmauerwerk sind nur die folgenden Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Rot zulässig:

Farbreihe ROT

RAL 3000 - Feuerrot

RAL 3002 - Karminrot

RAL 3011 - Braunrot

RAL 3013 - Tomatenrot

RAL 3016 - Korallenrot

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig.

- (4) Als Material für Verkleidungen ist nur zulässig:

- a) Holz in senkrechter Schalung (Deckelschalung, Leistenschalung o. ä.) mit einer Mindestbreite von 0,15 m. Anstrich in den Farbreihen Braun und Grau der RAL Farbkarte 840 HR gem. § 5 Abs. 3 a sowie in der Farbreihe Grün der RAL Farbkarte 840 HR gem. § 6 Abs. 4.
- b) Zink oder Kupfer ohne Farbbeschichtung in Stehfalzdeckung mit matter bzw. patinierter Oberfläche.

- (5) An den Gebäudesockeln sind Verkleidungen oder Verblendungen mit glatter oder glänzender Oberfläche aus glasierter Keramik, Glas, Metall, Mosaik, Riemchen, Kunststoff unzulässig.

Davon ausgenommen sind funktions- oder technisch bedingte Verkleidungen oder Verblendungen.

§ 6 AUSSENWANDÖFFNUNGEN

- (1) Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Ausnahmsweise sind auch quadratische Formate zulässig.
- (2) Schaufenster dürfen maximal eine Breite von 3,0 m (lichtes Öffnungsmaß) aufweisen.
- (3) Als Material für Fenster und Türen sind Holz, nicht glänzender Kunststoff und farbig eloxiertes Metall zulässig.

- (4) Für Türen und die Blend- und Flügelrahmen von Fenstern sind Anstriche gem. RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe WEISS

RAL 9001 – Cremeweiß

RAL 9010 – Reinweiß

Farbreihe BLAU

RAL 5001 – Grünblau

RAL 5009 – Azurblau

RAL 5020 – Ozeanblau

Farbreihe GELB

RAL 1013 – Perlweiß

Farbreihe GRÜN

RAL 6000 – Patinagrün

RAL 6004 – Blaugrün

RAL 6020 – Chromoxidgrün

RAL 6011 – Resedagrün

Zwischentöne der genannten Farbtöne innerhalb einer Farbreihe und farblose Schutzansprüche sind zulässig.

- (5) Als Verglasung von Fenstern ist nur Klarglas zu verwenden.
Für die Verglasung von Türen ist zusätzlich auch Struktur- und Buntglas zulässig.
Unzulässig sind gewölbte Fensterscheiben (sog. Butzenscheiben).

§ 7 VORSTEHENDE BAUTEILE UND ANBAUTEN

- (1) Vorstehende Bauteile und Anbauten dürfen in ihrer Ansicht nicht breiter als $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Gebäudefront sein und entweder einen Abstand von mind. 1,00 m zur seitlichen Gebäudekante einhalten oder mit dieser bündig abschließen.
- (2) Vorstehende Bauteile und Anbauten dürfen die Oberkante des Hauptgebäudes nicht überragen.
- (3) Laderampen u. ä. sind nur auf der vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
- (4) Vorstehende Bauteile und Anbauten sind gemäß § 5 auszuführen.
Zusätzlich sind Stahlglaskonstruktionen zulässig.
- (5) Vorstehende Bauteile und Anbauten sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen.

§ 8 VORDÄCHER UND MARKISEN

- (1) Kragvordächer sind als Stahlkonstruktion oder als Holzkonstruktion zulässig
Neben einer festen Deckung ist auch Glas zulässig. Die feste Deckung hat entweder entsprechend der Deckung des Hauptdaches zu erfolgen oder in Zink oder Kupfer ohne Farbbeschichtung in Stehfalzdeckung mit matter bzw. patinierter Oberfläche.
Grundsätzlich ist für jedes Gebäude nur eine Konstruktionsart mit Deckung zulässig.
Kragvordächer müssen bzgl. ihrer Neigung von der Fassade fallend ausgebildet werden.

Bei Gebäuden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion sind die Stützachsen der Kragdächer auf die Fachwerkständer zu setzen.

Bei Holz- und Stahlkonstruktionen sind Anstriche der Farbreihen Braun und Grau sowie farblose Schutzansprüche gemäß § 5 Abs. 3a sowie Grün gemäß § 6 Abs. 4 zulässig. Bei Kragvordächern aus Holz an Gebäuden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion hat der Anstrich entsprechend des Anstrichs der Fachwerkkonstruktion zu erfolgen.

- (2) Vor Schaufenstern und Ladentüren sind nur bewegliche Rollmarkisen gestattet. Sie dürfen nicht breiter sein als die zugehörige Öffnung und nur aus textilen Materialien bestehen. Glänzende Beschichtungen des Markisenstoffes sind nicht zulässig.
- (3) Für Rollmarkisen sind Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte unzulässig.

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.
Ausnahmsweise können auch Werbeanlagen im Form von Werbetafeln und Fahnenmasten zugelassen werden, die nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder den Verkaufsflächen außerhalb der Gebäude stehen.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich in die Fassade einfügen und dürfen insbesondere bei Fachwerkkonstruktionen die wesentlichen Konstruktionsglieder nicht verdecken.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen grundsätzlich die Höhe des Gebäudes nicht übersteigen.
- (3) An einer Fassade ist je Geschäft nur eine Flachwerbeanlage und zusätzlich eine senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) zulässig.
Die Flachwerbeanlage darf in der Ansicht insgesamt nicht breiter als 2/3 der zugehörigen Gebäudefront sein und hat von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.
- (4) Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht übersteigen, Fahnenmasten sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.
- (5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- (6) Schaufenster und Ladentüren dürfen höchstens zu 1/4 von innen oder von außen durch Plakate verdeckt oder mit undurchsichtigen Folien beklebt werden.
- (7) Bei der Farbgestaltung sind Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte unzulässig.

§ 10 AUSSENANLAGEN

- (1) Großflächige Beläge wie zum Beispiel aus Betonverbundsteinpflaster und Asphalt sind durch Randeinfassungen, Gossen, Pflasterbänder u. ä. einzufassen und zu gliedern.
- (2) Für die Einfassung und Gliederung sind gerumpelte Betonsteine, Pflasterklinker und Natursteine zulässig. Eingefärbte Steine sind unzulässig.

§ 11 AUSNAHMEREGLUNGEN

- (1) Gebäudeergänzungen müssen den jeweiligen Festsetzungen der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift entsprechen und an das zu ergänzende Hauptgebäude angepasst sein. Ausnahmsweise kann bei Gebäudeergänzungen ein Abweichen von den einzelnen Festsetzungen zugelassen werden, wenn das zu ergänzende Hauptgebäude dieser örtlichen Bauvorschrift nicht entspricht.
- (2) Von den Festsetzungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn diesen Festsetzungen Belange von Wirtschaftsbetrieben entgegenstehen.

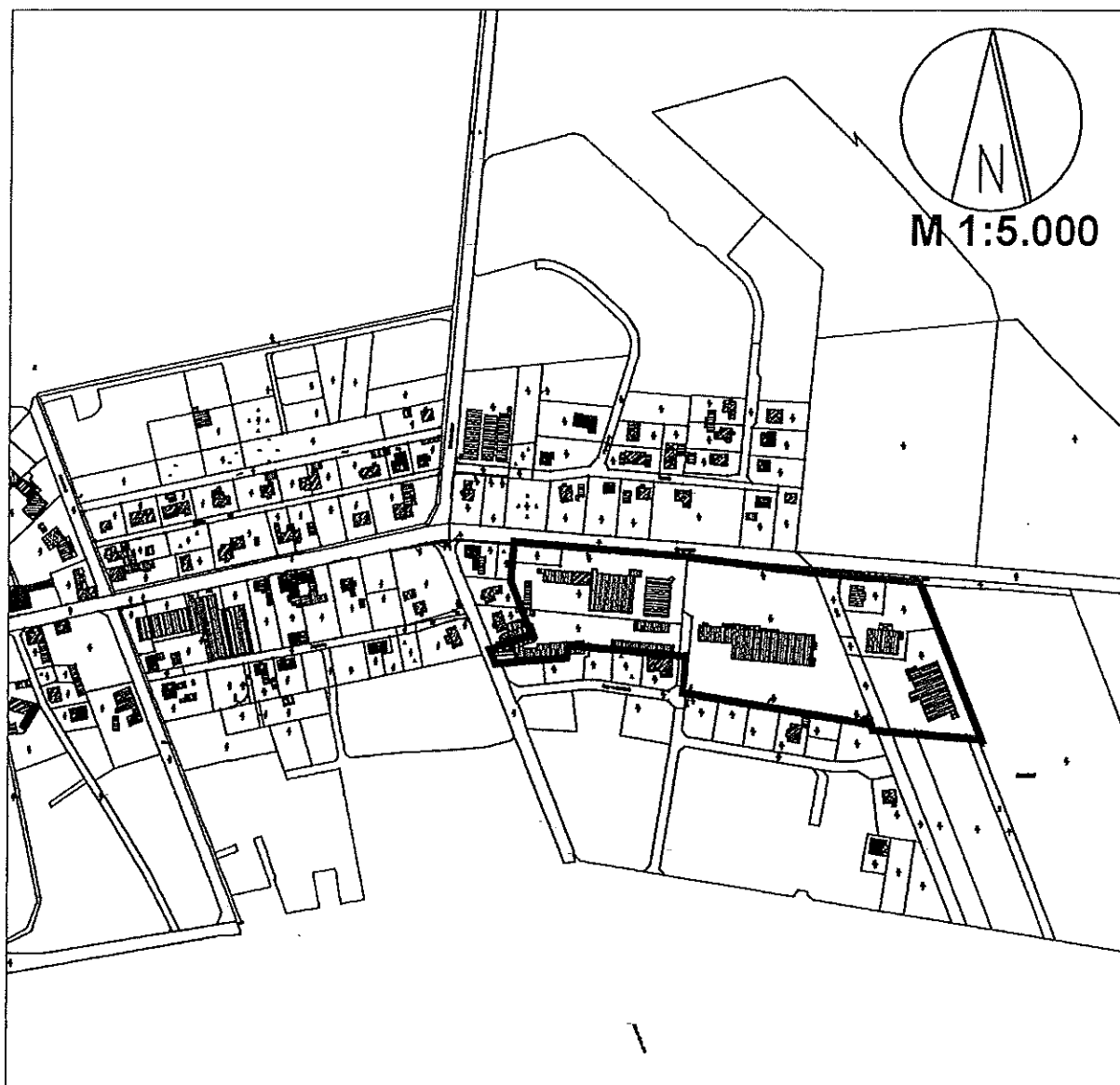
§ 12 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer gegenüber den §§ 3 bis 10 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT zuwider handelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§ 13 INKRAFTTRETEN

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT



BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die Festsetzungen zu den Gestaltungsmerkmalen begründet. Im vorliegenden Geltungsbereich befinden sich verschiedene großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) und andere Gewerbebetriebe. Damit bestimmt zur Zeit die "typische" Architektur dieser Betriebe das Erscheinungsbild des östlichen Ortseingangs. Für eine langfristige Einbindung in das Ortsbild werden für den Geltungsbereich daher Regelungen getroffen, die sich vor allem auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Gebäuden und Außenanlagen und deren Fernwirkung beziehen. Dabei werden die typischen und grundlegenden Gestaltungsmerkmale im Bereich der Bebauung entlang der Hauptstraße auf die baulichen Anlagen und Freiflächen im vorliegenden Geltungsbereich übertragen.

Im Interesse einer langfristigen Nutzung des Geltungsbereichs als Handelsschwerpunkt für die Nahversorgung des Ortes wird auf eine Detaillierung, wie sie für die Bauvorschriften Hauptstraße Ost und Hauptstraße West vorgenommen wird, verzichtet.

Neben der Berücksichtigung gesunder Arbeitsverhältnisse gemäß der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Standards werden somit einerseits die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen (Betriebe) und andererseits die Anforderungen an das Ortsbild als rahmengebend für die vorliegenden Festsetzungen herangezogen.

ad § 1 Zielsetzung

Für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Entwicklung Meinersens ist eine entsprechende Konzeption für die Ortschaft erforderlich. Die Rückstufung der Hauptstraße von einer Bundesstraße zur örtlichen Sammelstraße bietet nun die Möglichkeit, diesen zentralen öffentlichen Raum der Ortschaft als Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung Meinersen zu nutzen, insbesondere, da die Hauptstraße aufgrund ihrer Entstehungszeit unterschiedliche Bereiche der Ortschaft miteinander verbindet:

Den westlichen Ortseingang (Bereich der Museumsinsel, weitgehend unter Denkmalschutz stehend), den westlichen Straßenabschnitt (mit einer überwiegend historischen Bebauung aus der Zeit vor 1900), den östlichen Abschnitt (mit einer Bebauung überwiegend aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg) und dem östlichen Ortseingang (durch großflächigen Einzelhandel geprägter Bereich aus heutiger Zeit).

Die in § 1 formulierten Ziele begründen sich somit durch das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption. Die vorliegende Bauvorschrift ist ein Bestandteil dieser Konzeption.

ad § 2 Geltungsbereich

Der in dem anliegenden Plan dargestellte Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den östlichen Ortseingang, südlich der Hauptstraße Meinersens. Die Bebauung stammt aus heutiger Zeit. Sie besteht – nutzungsspezifisch – aus großen und einfach strukturierten Baukörpern, zwischen denen sich überwiegend als Stellplätze genutzte Freiflächen erstrecken. Damit fügt sich die Bebauung nur unzureichend in die Struktur der übrigen baulichen Anlagen entlang der Hauptstraße ein, sondern entspricht hauptsächlich den baulichen Erfordernissen der jeweiligen Nutzungen (Tankstelle, Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, etc.).

Um trotzdem eine langfristige Einbindung in das Ortsbild und eine Verbesserung der Ortseingangssituation zu erreichen, werden Regelungen zu Materialien, Farben und Formen getroffen. Dabei werden die grundsätzlichen Merkmale der Bebauung im Bereich der Hauptstraße auf die Bebauung im Geltungsreich übertragen.

Der vorliegende Geltungsbereich ist so gefasst, dass die für den öffentlichen Raum (Hauptstraße) bedeutsamen baulichen Anlagen – also die baulichen Anlagen, welche durch ihr Erscheinungsbild den Raumeindruck Hauptstraße prägen – erfasst sind. Analog zu den Festsetzungen der beiden Bauvorschriften "Hauptstraße Ost" und "Hauptstraße West" gelten auch die vorliegenden Regelungen nur für die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren baulichen Anlagen und Freiflächen, um die Betriebe nicht unnötig einzuschränken.

ad § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

Ein wesentliches, im Bereich der Hauptstraße weitgehend unverändert erhaltenes Gestaltungselement ist die "Dachlandschaft". Neben der Außenwandfläche ist es gerade das Dach (Farbe, Form), welches das Ortsbild insbesondere bei der Fernwirkung oder "beim Vorbeifahren" innerorts prägt.

Mit den festgesetzten Dachformen für Haupt- und Nebengebäude erfolgt eine Eingrenzung, die sich auf die typischen Dachformen im Bereich der Hauptstraße beschränkt und somit für die einheitliche Wirkung der Hauptstraße als Gesamtheit von Bedeutung ist.

Die eher geringe bis mittlere zulässige Dachneigung entspricht einerseits der für den angrenzenden östlichen Abschnitt der Hauptstraße typischen Neigung und andererseits der typischen Dachneigung von Gebäuden mit einer Nutzung wie im Geltungsbereich vorhanden. Insgesamt wird so die langfristige Integration der Dächer im Gebiet in die homogene, Dachlandschaft der Hauptstraße gewährleistet. Die Zulässigkeit der Addition einer Dachform trägt dem Bedürfnis der gebietstypischen Nutzungen Rechnung, größere Strecken mit dem Dach zu überspannen und sorgt weiterhin dafür, dass statt eines unmaßstäblich großen Daches mehrere kleinere entstehen können.

Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Meinersen dominieren naturrote Dacheindeckungen das Erscheinungsbild der Gebäude entlang der Hauptstraße. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sind weiterhin graue Dacheindeckungen von Schauern und Wirtschafts- bzw. Nebengebäude ortstypisch.

Insofern sind naturrote und graue Dacheindeckungen zulässig. Farben, wie sie in Neubaugebieten zu finden sind, können daher nicht zur Anwendung kommen (z. B. Blau).

Neben dem "traditionellen" Tonziegel ist nun auch Beton – da optisch selbst vom Fachmann nicht vom Ton zu unterscheiden – als Dachdeckungsmaterial zulässig sowie Trapez- und Wellblech. Wellblech findet sich bereits seit rd. 100 Jahren bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Schauern etc., Trapezblech kommt seit dem 1. Weltkrieg zur Anwendung und ist als Dachdeckungsmaterial ebenso fest etabliert wie auch die zulässigen Bleche mit Ziegelprofilierung.

ad § 4 Technische Anlagen

Die großen Dachflächen im Bereich Hauptstraße bieten sich für die Aufbringung von Sonnenkollektoren an – einer Maßnahme, die im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sinnvoll und daher zulässig ist.

Technische Bauteile und Antennenanlagen können die Wirkung der für das Ortsbild bedeutungsvollen Dachlandschaft beeinträchtigen. Die Regelungen hinsichtlich der Position der technischen Anlagen auf dem Dach und die Höhe der technischen Anlagen sorgen für eine möglichst geringe Beeinträchtigung.

ad § 5 Außenwandflächen

Die Regelungen zu den Außenwandflächen berücksichtigen einerseits die "historische" Erscheinung der im Bereich der Hauptstraße vorhandenen Außenwände in Material, Farbe und Gestaltung und ermöglichen andererseits heutige Konstruktionen, wie sie auch für Neubauten im östlichen Teilabschnitt der Hauptstraße als zulässig festgesetzt sind. Die Einbindung der Außenwände in das Ortsbild ist trotz der spezifischen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbebetriebe gewährleistet.

Im Gegensatz zu den Vorschriften für den östlichen Abschnitt der Hauptstraße ist verputztes Mauerwerk jedoch unzulässig, um den großvolumigen Gebäuden (nutzungsspezifisch) die Erscheinung einer "flachen Kiste" zu nehmen. Großformatige Putzflächen unterstützen diesen Eindruck, wohingegen Sichtmauerwerk eine Fassade belebt.

Erlebbar ist dies im historischen, westlichen Hauptstraßenabschnitt, wo für die großvolumigen Stallungen vom Grundsatz her auch kein verputztes Mauerwerk zulässig ist – entsprechend des (historischen) Befundes.

ad § 6 Außenwandöffnungen

Da es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um ein durch Einzelhandel und Gewerbebetriebe geprägtes Gebiet handelt, dessen Bedeutung für die Fernwirkung durch die Ortsrandlage zwar hoch ist, für den direkten Ortsbildeindruck entlang der Hauptstraße gegenüber den beiden anderen Bereichen Abschnitt West und Abschnitt Ost in seiner Bedeutung aber deutlich zurücktritt, sind nur die notwendigen Regelungen getroffen, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außenwandöffnungen sind für die Fernwirkung eines Gebäudes gegenüber Dachform, Außenwandflächen und deren farblicher Ausführung weniger von Bedeutung.

Die Festsetzungen bzgl. Format, Material, Farbe und Verglasung entsprechen denen für die übrigen Bereiche der Hauptstraße und sorgen dafür, dass sich Fenster und Türen in den städtebaulichen Kontext einfügen. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung im Geltungsgebiet dienen Fenster auch als "Schaufenster", somit sind lichte Öffnungsmaße bis 3,00 m Breite zulässig. Eine Sprossenteilung ist nicht vorgeschrieben, um den Eindruck eines "Museumsdorfes" zu vermeiden.

ad § 7 Loggien und vorstehende Bauteile und Anbauten

In Gebieten, die vor allem durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt sind, erfolgt die Neuplanung von Gebäuden bzw. eine Erweiterungsplanung bestehender Gebäude meist von "Innen nach Außen" entsprechend betrieblicher Abläufe und Aufwandsminimierung. Auf die das Ortsbild beeinflussende Gebäudeerscheinung wird i. d. Regel dabei nicht geachtet.

Um eine entsprechende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, trifft die vorliegende örtliche Bauvorschrift daher Festsetzungen, die das Verhältnis zwischen Gebäude(haupt)körper und Anbauten sowie vorstehender Bauteile regelt. Weiterhin müssen Anbauten und vorstehende Bauteile in ihrer Ausführung dem Hauptgebäude entsprechen bzw. angepasst sein.

Im Interesse des Ortsbildes sind Laderampen nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig.

ad § 8 Vordächer und Markisen

Neben der Fassade soll durch die vorliegenden Festsetzungen auch die Silhouette der Gebäude vor aufdringlichen Gestaltungselementen geschützt werden. Deshalb sind Markisen nur als bewegliche Rollmarkisen aus textilen, nicht glänzenden Materialien zulässig und Kragdächer nur als zurückhaltende Konstruktion, die sich in die Fassade integriert.

ad § 9 Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen sind wegen ihrer oft aufdringlichen und im Maßstab unpassenden Wirkung Einschränkungen festgesetzt analog zu den Festsetzungen zu Werbeanlagen für den übrigen Bereich der Hauptstraße Meinersens.

Die Festsetzungen sorgen für eine Eingliederung von Werbeanlagen in Fassade und Silhouette des Gebäudes. Sie dienen dazu, ein Übermaß und zu große Unruhe in der Gestaltung zu verhindern und für die Werbenden im Geltungsbereich der Bauvorschriften entlang der Hauptstraße einen allgemeinen gültigen Rahmen zu setzen, der für alle gleichermaßen gilt und damit ein gegenseitiges "übertrumpfen" weitestgehend ausschließt.

ad § 10 Das Gebäudeumfeld

Bei den großen Außenflächen im vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Stellplatzanlagen, Lagerflächen sowie von Pkws und Lkws beanspruchte Flächen bzw. Verkehrsflächen.

Im Gegensatz zu den Regelungen der Bauvorschriften für die Bereiche Hauptstraße Ost und West sind großflächige Beläge ohne Einschränkung zulässig. Die begründet sich in den o. g. Nutzungen der Flächen, welche eine sehr starke (Material) Beanspruchung bedingen, so dass beispielsweise Pflasterungen nicht in Betracht kommen.

Um jedoch eine optische Einbindung in das Gesamtbild der Außenflächen im Bereich der Hauptstraße zu erreichen, erfolgen analog zu den Festsetzungen der zuvor genannten Bauvorschriften die Regelungen zu Randeinfassungen, Gossen, Pflasterbändern, etc. der sonst leblos wirkenden Asphaltflächen. Dabei wird auch die langfristig geplante Neugestaltung der

Hauptstraße selbst berücksichtigt, so dass ein "Materialbruch" zwischen öffentlichen und privaten Flächen – soweit absehbar – vermieden werden kann.

ad § 11 Ausnahmeregelungen

Um historische Gebäude an den heutigen Wohnstandard anzupassen, werden diese Gebäude häufig ergänzt. Bei den Ergänzungen kann es sich um kleinere Maßnahmen handeln, z. B. Einbau zusätzlicher Fenster oder Gauben für das zu Wohnzwecken umgebaute Dach – oder um Anbauten, um die Wohnfläche zu vergrößern. Grundsätzlich müssen solche Maßnahmen gemäß der vorliegenden Festsetzungen erfolgen, um sich in das "historische" homogene Umfeld einzufügen. Natürlich soll dabei die Ergänzung mit dem vorhandenen Gebäude einen optischen Zusammenhang besitzen. Entspricht das "Original"-Gebäude jedoch nicht oder nur teilweise den typischerweise im Geltungsbereich vorgefundenen Bauformen bzw. der Baugestaltung, entstünde bei Umsetzung der Festsetzungen ein optischer Bruch zwischen Altbau und Ergänzung, der sich negativer auf das Ortsbild auswirken kann, als das bereits vorhandene Gebäude mit seiner "unpassenden" Typologie. In solchen Fällen ist es ausnahmsweise – und im Einzelfall zu prüfen – zulässig, von den vorliegenden Festsetzungen abzuweichen und die Typologie des Altbaus fortzuführen. Dies gilt jedoch nur für einzelne Gewerke. Werden bspw. neue Fenster im Altbau eingesetzt, so müssen diese Fenster nicht durch Sprossen geteilt werden, wenn dies bei den vorhandenen Fenstern nicht der Fall ist. Auch die Dacheindeckung des Anbaus kann wie die des Altbaus durchgeführt werden, wenn das vorhandene Dach nicht auch in absehbarer Zeit neu eingedeckt werden soll (dann wären die entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen). Nicht zulässig ist jedoch bspw. ein Anbau, der in allen Punkten dem Altbau entspricht und dieser genügt in keinem Aspekt der umgebenden Bautypologie. In diesem Fall könnten gegebenenfalls die Dachdeckung und die Fassadenfarbe dem Altbau entsprechen; Fenster, Türen und Einfriedungen wären jedoch nach vorliegenden Festsetzungen auszurichten. Hier muss im Einzelfall entschieden werden, wie eine möglichst weitgehende Einbindung in das Ortsbild bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Altbaus und der Interessen des Gebäudeeigentümers erfolgen kann. Grundsätzlich darf es nicht zu einer Ungleichbehandlung zwischen Neu- und Anbauten kommen.

Der Handelsschwerpunkt an der Hauptstraße wird durch großflächigen Einzelhandel geprägt. Diese Märkte (z. B. Lebensmittelvollsortimenter) haben häufig eine markenspezifische, bauliche Erscheinung. Um den Handelsschwerpunkt als Standort in integrierter Lage attraktiver zu erhalten, dürfen die Festsetzungen die Ansiedlung solcher Märkte u. ä. nicht grundsätzlich unmöglich machen. Hier muss im Einzelfall genau geprüft werden, in wieweit den Interessen eines Betriebes entgegengekommen werden muss, um den Standort zu halten und in wieweit entgegengekommen werden darf, ohne die grundlegenden Ziele der Satzung zu verletzen.

ad § 12 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird durch die Vorschrift der Bauordnung begründet.