

Gestaltungssatzung für die Witteringer Innenstadt Inhalte und Begründung

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	4
ANLASS	4
ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME UND DER GESTALTUNGSSATZUNG.....	4
BEGRÜNDUNG	4
GESETZLICHE GRUNDLAGE.....	5
ANWENDUNGSHINWEISE	5
WANN GILT DIE GESTALTUNGSSATZUNG?.....	5
WIE WIRD DIE GESTALTUNGSSATZUNG ANGEWENDET?	5
WAS PASSIERT BEI VERSTÖßEN GEGEN DIE GESTALTUNGSSATZUNG?	6
WANN MUSS EIN BAUANTRAG GESTELLT WERDEN?	6
WAS GILT IM FALLE EINES BAUDENKMALS?	6
WIE KANN VON DER GESTALTUNGSSATZUNG ABGEWICHEN WERDEN?.....	7
TEIL 1 - ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN	7
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	8
TEIL 2 - ANFORDERUNG AN BAULICHE ANLAGEN, FREIFLÄCHEN UND WERBEANLAGEN	10
§ 3 GRÖßE, FORM UND GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER:.....	10
§ 4 ÖFFNUNGSFORMATE FÜR FENSTER, TÜREN UND SCHAUFENSTER ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM	11
§ 5 GESTALTUNG VON WANDÖFFNUNGEN (FENSTER UND TÜREN)	12
§ 6 FASSADENGESTALTUNG (GLIEDERUNG, MATERIAL UND FARBE).....	14
§ 7 DACHGESTALTUNG	15
§ 8 DACHAUFBAUTEN, ANTENNEN UND SOLARKOLLEKTOREN.....	17
§ 9 BALKONE, VORDÄCHER UND MARKISEN	18
§ 10 GESTALTUNG VON AUBENGASTRONOMIE.....	18
§ 11 EINFRIEDUNGEN.....	19
§ 12 PRIVATE FREIFLÄCHEN	20
§ 13 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN	21
TEIL 3 - VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	22
§ 14 VERFAHREN	23
§ 15 ABWEICHUNGEN	23
§ 16 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	23

Rahmenplan Wittingen

Auf Grundlage bb22 architekten + stadtplaner, 26.10.23

§ 17 INKRAFTTRETEN.....23

Vorbemerkungen

Anlass

Die Stadt Wittingen wurde im Jahr 2018 in das städtebauliche Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen (seit 2020 „Lebendige Zentren“). Im Rahmen der Städtebauförderung wurden ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), vorbereitende Untersuchungen mit Entwicklungskonzept sowie ein Rahmenplan zur Konkretisierung der Maßnahmen erarbeitet.

Auf dieser Basis soll eine gezielte Entwicklung der historischen Innenstadt von Wittingen vorangetrieben werden. Die Sanierungssatzung für das Gebiet „Innenstadt Wittingen“ wurde 2019 beschlossen und veröffentlicht. Das Sanierungsgebiet bildet gleichzeitig das Fördergebiet privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Revitalisierung der Wittinger Innenstadt.

ISEK und vorbereitende Untersuchungen empfehlen die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Wittinger Innenstadt als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zur nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes.

Die Gestaltungssatzung soll einen gestalterischen Rahmen für sämtliche zukünftige bauliche Maßnahmen im historischen Kernbereich der Wittinger Innenstadt geben.

Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und der Gestaltungssatzung

Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und Bausubstanz und die Entwicklung der Innenstadt als lebendigen Ort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Die dichte, fußläufige und nutzungs vielfältige Innenstadt soll auch als nachhaltiges zukunftsfähiges Modell erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Gestaltungssatzung soll einen verbindlichen Gestaltungsleitfaden und Orientierungsrahmen für sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich darstellen. Es soll die Gefahr abgewendet werden, dass die historische Innenstadt durch falsche Maßnahmen nachhaltige Fehlentwicklungen erfährt. Neben dem Erhalt wertvoller historischer Einzelgebäude soll die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Innenstadt prägenden Merkmale gesichert sowie Empfehlungen für zeitgemäße neue Vorhaben ausgesprochen werden. Für Werbeanlagen, technische Anlagen und Objekte an Gebäuden und im öffentlichen Bereich soll die Gestaltungssatzung klare Regeln darstellen, die den Gesamtzielen entsprechen.

Die Gestaltungssatzung soll gleichermaßen präzise in ihren Zielvorgaben sein und dennoch Raum für Vielfalt und Eigenengagement in einer lebendigen Innenstadt bieten. Bei der Aufstellung von Entwicklungs- und Erhaltungsvorgaben werden insbesondere die Belange der Innenstadt als zentralem identitätsprägenden Ort mit seiner besonderen Ästhetik und Baukultur, Ansprüche von Anwohnern, Besuchern und Gewerbetreibenden, neuer technisch-baulicher Erfordernisse, sowie Anforderungen an Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Stadtökologie und Energieeinsparung berücksichtigt.

Begründung

Der historische Innenstadtbereich mit seiner teilweise dichten vielfältigen Nutzung und Baustruktur, der allgemeinen geschlossenen Bauweise und in seiner Anlage von Straßen- und Platzräumen, stellt eine große Besonderheit innerhalb des gesamten Stadtgebiet als zentraler identitätsprägender Ort dar, den es zu schützen und weiter zu entwickeln gilt. Während der Entstehung und Weiterentwicklung der kompakten europäischen Stadt waren seit jeher äußere Einschränkungen prägend: knappe Flächen- und Ressourcenverfügbarkeit,

Abgrenzung zu äußeren Gefahren, kurze Versorgungswege sowie Handels- und Ansiedlungsrechte. Die Verfügbarkeit rein regionaler Baumaterialien und spezieller Handwerkskenntnisse prägte überdies die Gestaltung einzelner Gebäude.

Heute gehen Baugeschehen, Materialverfügbarkeit, Flächenverbrauch, Verkehr- und Transportwesen weit über die historischen Möglichkeiten hinaus. Es müssen neue Rahmenbedingungen auf Grundlage eines neuen gesellschaftlichen Konsenses geschaffen werden, um unwiederbringliche negative Veränderungen zu verhindern. Dies beinhaltet auch neue Ziele wie Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Stadtökologie, die im Regelwerk für sämtliche Baumaßnahmen festgeschrieben werden.

Die Gestaltungssatzung ist Teil dieser neuen Rahmenbedingungen und beschreibt den Gestaltungsrahmen für sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich. Dazu werden heutige und zukunftsgerichtete Erhaltungs- und Erneuerungsziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme berücksichtigt und umgesetzt.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme setzt durch öffentliche Einzelmaßnahmen und Förderung privater Bau- und Umbaumaßnahmen Impulse für weitere bauliche, soziale und wirtschaftliche Aktivitäten. Damit es zu einer nachhaltigen zielgerichteten Weiterentwicklung der Wittinger Innenstadt kommt und um den Besonderheiten des Gebiets und der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gerecht zu werden, bedarf es über die allgemeine Landesbauordnung hinaus einer Festschreibung als örtliche Bauvorschrift.

Als Leitfaden zur Stadtbildgestaltung soll die Gestaltungssatzung allen am Bau und Erhalt von Gebäuden Beteiligten Hinweise geben, wie Sanierungen und Neubauten in die bestehende Stadtstruktur integriert werden können, um diese weiter zu entwickeln und aufzuwerten.

Gesetzliche Grundlage

Die Gestaltungssatzung „Innenstadt“ ist eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und gilt für

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß § 29 Baugesetzbuch,
- den Unterhalt und den Abbruch baulicher Anlagen sowie für
- Werbeanlagen

innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage 1).

Auch verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen gemäß § 59 Abs. 3 NBauO die Anforderungen der Gestaltungssatzung erfüllen.

Anwendungshinweise

Wann gilt die Gestaltungssatzung?

Die Gestaltungssatzung gilt im gesamten Geltungsbereich für Neubauten, An- und Umbauten, soweit äußerliche Änderungen an Gebäuden vorgenommen werden und unabhängig davon, ob es sich um baugenehmigungspflichtige oder verfahrensfreie Vorhaben handelt. Die Gestaltungssatzung gilt darüber hinaus auch für Möblierung und Ausstattung im öffentlichen Raum, Werbeanlagen und die Gestaltung von Grün- und Freiflächen. Ziel ist ein nachhaltiger Erhalt und die Weiterentwicklung der Wittinger Innenstadt.

Wie wird die Gestaltungssatzung angewendet?

Verantwortlich für die Einhaltung der Gestaltungssatzung sind Bauherren und deren Entwurfsverfasser. Geplante Maßnahmen (auch ohne Beteiligung eines Entwurfsverfassers) sollten vor Beginn mit der Stadt Wittingen abgestimmt werden. Bei Umbaumaßnahmen an einem Baudenkmal oder in einer denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage ist die vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Was passiert bei Verstößen gegen die Gestaltungssatzung?

Verstöße gegen die Gestaltungssatzung stellen Ordnungswidrigkeiten dar. Neben dem Rückbau kann bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zuwiderhandlung eine Geldbuße verhängt werden.

Wann muss ein Bauantrag gestellt werden?

Für baugenehmigungspflichtige Vorhaben gemäß NBauO muss unabhängig von der Gestaltungssatzung ein Bauantrag gestellt werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss auch die Einhaltung der Gestaltungssatzung als örtlicher Bauvorschrift belegt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 60 NBauO, die keiner Baugenehmigung bedürfen, ist die Einhaltung der Gestaltungssatzung eigenverantwortlich zu gewährleisten.

Was gilt im Falle eines Baudenkmals und in der Umgebung eines Baudenkmals?

Sämtliche Baumaßnahmen an einem Baudenkmal oder in der Umgebung eines Baudenkmals erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Gifhorn). Es gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Grundsätzlich sind Fassaden –Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen genehmigungsfähig.

Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.

Die Gestaltungssatzung entspricht in vielen Bereichen dem Denkmalschutz. Alle Maßnahmen am Baudenkmal oder auch in der Umgebung von Baudenkmalen sind denkmalrechtlich zu genehmigen. Bei der Bearbeitung dieser Anträge kann es zu weiteren Einschränkungen (bzgl. Farben oder Größe) z.B. bei der Fassadengestaltung, Gaubengröße oder Werbeanlage kommen. Sofern keine bauantragspflichtige Maßnahme durchgeführt wird, ist diese trotzdem denkmalrechtlich zu beantragen.

Wiener Sprossen sind bei Baudenkmalen nicht denkmalrechtlich genehmigungsfähig.

Eine anthrazitfarbene Dacheindeckung kann nur bei historischer Nachweis dieser Farbe genehmigt werden.

Kunststofffenster sind bei Baudenkmalen unzulässig.

Weitere Einzelheiten werden bei jedem Antrag / Maßnahme individuell betrachtet.

Die Gestaltungssatzung für die Wittinger Innenstadt betrifft auch diverse Baudenkmale, so befinden sich innerhalb des Gebietes folgende Baudenkmale als Gruppe baulicher Anlage nach § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG:

- Häuserzeile, Gruppe Achterstraße 24, 26, 28, 30
- Häuserzeile, Gruppe Lange Straße 63, 65
- Häuserzeile, Gruppe Lange Straße 24, 26

Als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG sind nachfolgende Gebäude geführt:

- Hindenburgwall
- Ernst-Stackmann-Straße 4
- Achterstraße 43, 16
- Am Markt (Kirche)
- Lange Straße 29, 33, 35, 54, 56, 59

- Junkerstraße 8, 9, 10, 16, 22
- Fulau 12, 16
- Gänsemarkt 1, 6

Weiterhin grenzen an das Satzungsgebiet weitere Baudenkmale an.

Umbauten oder auch Neubauten in der Umgebung von Baudenkmalen benötigen eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Zusätzlich gilt die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift, wobei die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unberührt bleiben und stets Vorrang vor der örtlichen Gestaltungssatzung haben.

Wie kann von der Gestaltungssatzung abgewichen werden?

Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung muss vor Beginn der Maßnahme schriftlich beantragt und begründet werden. Unter besonderen Umständen kann bei Vorlage eines stimmigen Gestaltungskonzepts von der Gestaltungssatzung abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die allgemeinen Ziele durch die Abweichung nicht berührt werden und sichergestellt wird, dass weder eine Beeinträchtigung der charakteristischen, erhaltenswerten Gebäudegestalt, noch der von Nachbargebäuden vorliegt.

Teil 1 - Allgemeine Anforderungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst im Wesentlichen den unmittelbaren Bereich der Innenstadt.	Der Geltungsbereich entspricht überwiegend dem Bereich der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Dieser Bereich ist räumlich, baulich und in seiner Nutzung der zentrale historische Stadtkern. Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist der Erhalt und die Weiterentwicklung dieses zentralen Kernbereiches. Der Bereich wird im Süden und Westen durch Hindenburgwall und Dammstraße, im Osten und Nordosten durch Umweg und Gartenweg begrenzt. Der Junkerpark befindet sich im Bereich der Gestaltungssatzung. Die genaue räumliche Abgrenzung kann der Abbildung 1 entnommen werden.
2)	Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan mit Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Satzung.	Die Anlage 1 entspricht der Abbildung 1.

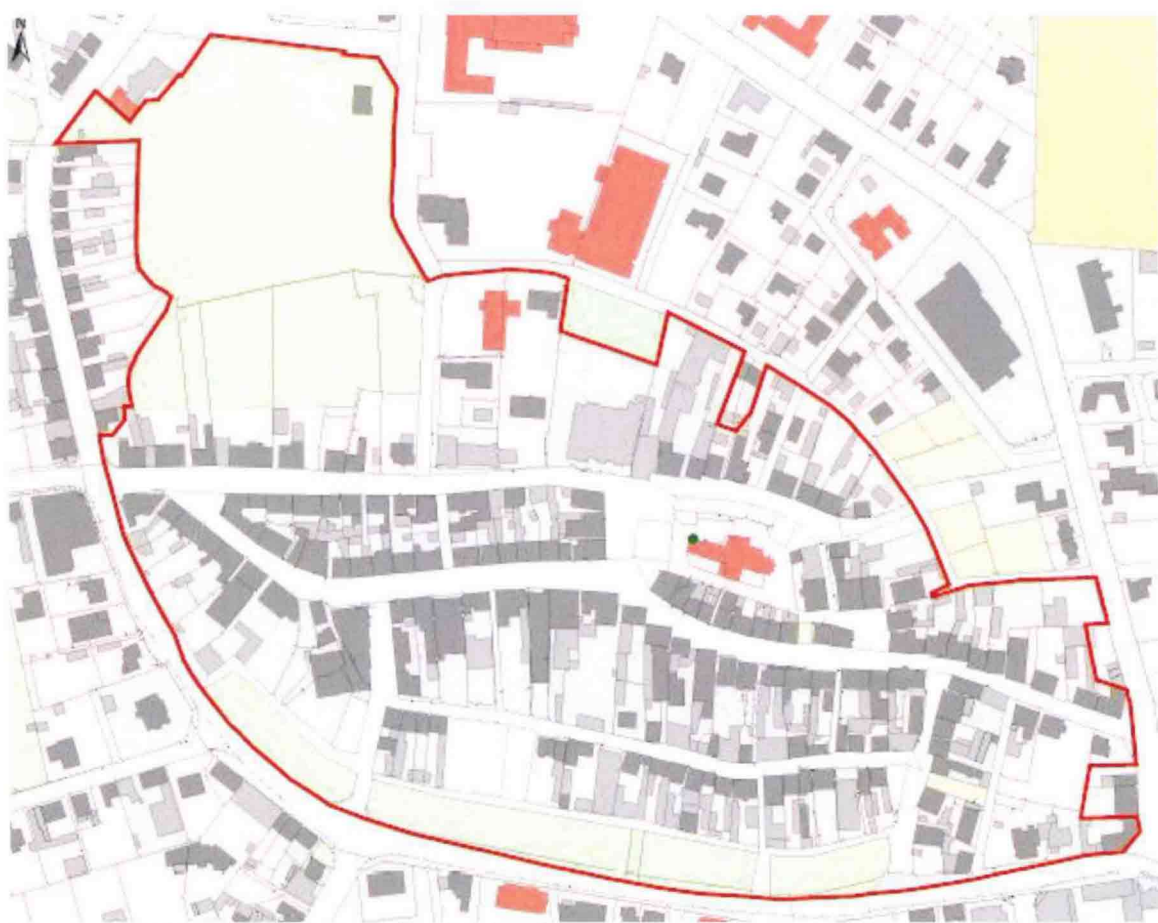


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	der sachliche Geltungsbereich umfasst:	
	1) Alle gemäß §§ 60 bis 64 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtigen und verfahrensfreien Maßnahmen, wie die Errichtung, Änderung, die Nutzungsänderung, den Unterhalt und den Abbruch baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen.	Sämtliche bauliche und technische Anlagen, insbesondere bei außenwirksamen Maßnahmen an Gebäudekubatur, Fassaden und Dächern unterliegen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Diese gilt sowohl bei genehmigungspflichtigen, wie auch bei verfahrensfreien Maßnahmen. Warenpräsentationen z. B. Ständer mit zum Erwerb vorgesehenen Postkarten oder anderen Waren sind von der vorliegenden Satzung nicht betroffen.
	2) Anlagen, die nach § 7 Abs. 1 der Satzung über Erlaubnisse für Sondernutzungen in Gemeindestraßen und Ortsdurchfahrten in der Stadt Wittingen erlaubnisfrei sind.	Die Satzung über die Sondernutzung von Ortsstraßen und Durchfahrten führt die erlaubnisfreien Sondernutzungen auf. Aufgrund ihrer Außenwirksamkeit unterliegen diese Anlagen auch bei nicht ortsfester Verbindung mit baulichen Anlagen und dem Boden auch der Gestaltungssatzung.
	3) Die Gestaltung privater Freiflächen, sofern sie mit der Gebäudegestaltung	Die Gestaltungssatzung ist auch bei der Gestaltung von privaten Freiflächen,

	und der Gestaltung des öffentlichen Raums in einem Kontext stehen.	Innenhöfen und Vorgärten anzuwenden sofern sie vom öffentlichen (Straßen-)Raum einsehbar sind und bezieht sich auf das Gestaltungskonzept des Rahmenplans. Innenstadt Wittingen.
2)	Örtliche Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „K4“ werden für Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 durch die Anforderungen der Gestaltungssatzung ersetzt.	Eine parallele Anwendung bestehender Bebauungspläne und der neuen Gestaltungssatzung würde zu Schwierigkeiten und Unklarheiten in der Umsetzung führen. Deshalb werden die bestehenden Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO ersetzt. Zukünftige Bebauungspläne sollen die Vorschriften der Gestaltungssatzung übernehmen, soweit nicht aus städtebaulichen Gründen Sonderregelungen getroffen werden sollen.
3)	Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.	Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt und haben stets Vorrang vor der örtlichen Gestaltungssatzung.
4)	Im Gebiet der Gestaltungssatzung ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes -NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis-und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.	Die Gestaltungssatzung umfasst den historischen Bereich der Witteringer Innenstadt. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Gebiet ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Landkreis Gifhorn, Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
5)	Einzelne Grundstücke in der Innenstadt Wittingens sind im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn (Altlastenkataster) aufgeführt. Auskünfte hierzu erteilt der Landkreis Gifhorn auf Anfrage.	Für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Wittingens besteht ein Altlastenverdacht oder sind Altlastenverzeichnis aufgeführt. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind entsprechende Auskünfte beim Landkreis Gifhorn einzuholen.

Teil 2 - Anforderung an bauliche Anlagen, Freiflächen und Werbeanlagen

§ 3 Größe, Form und Gliederung der Baukörper:

Allgemeine Anforderung:

Bei Größe, Form und Gliederung der Baukörper muss sich stets an der kleinteiligen, vielfältigen, gewachsenen Struktur des Altstadtkerns und dessen Parzellenstruktur orientiert werden und Bezug auf die umgebende Bebauung genommen werden soweit sie den Vorgaben der Gestaltungssatzung entspricht.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Die Gliederung der Gebäude orientiert sich in Größe und Form an der kleinteiligen Parzellenstruktur und den angrenzenden Gebäuden.	Die Orientierung an der kleinteiligen Parzellenstruktur und den angrenzenden Gebäuden in Größe und Form ist eine der wichtigsten Vorgaben der Gestaltungssatzung und soll grundsätzlich verhindern, dass städtebaulich unangemessene größere Gebäude entstehen.
2)	Bei parzellenübergreifenden Gebäuden ist die historische Parzellenstruktur durch entsprechende Fassadengliederung kenntlich zu machen.	Durch eine entsprechende Fassadengliederung bei parzellenübergreifenden Gebäuden wird die historische Parzellenstruktur kenntlich. Das städtebauliche Gesamtbild bleibt dadurch erhalten.
3)	Neu- und Umbauten müssen sich in Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung der umgebenden Bebauung anpassen, soweit diese den Zielen der Gestaltungssatzung entsprechen.	Das städtebauliche Gesamtbild bleibt dadurch erhalten.
4)	Traufhöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung. Die Höhendifferenz soll in der Regel zwischen 30 cm und 50 cm betragen.	Durch eine geringe jeweils verspringende Traufhöhe wird die lebendig gewachsene Dachlandschaft fortgeführt.
5)	Gebäude, die eine typologische Einheit bilden (z.B. Doppelhäuser) sind einheitlich zu gestalten.	Dies dient dem Erhalt der als typologische Einheit entworfenen Gebäude. Eine unterschiedliche Gestaltung von z.B. Doppelhaushälften beeinträchtigt das Stadtbild.
6)	Fassaden und Öffnungen werden horizontal und vertikal gegliedert, wobei auf angrenzende stadtbildprägende und ortstypische Gebäude Bezug genommen wird.	Eine horizontale und vertikale Gliederung von Fassaden und Öffnungen entspricht dem historischen Vorgehen bei der Gestaltung von Gebäuden. Die Bezugnahme auf stadtbildprägende und ortstypische Gebäude erhält das Stadtbild.
7)	Gebäudeabstände der Altbebauung, die die Abstände der Landesbauordnung unterschreiten (z.B. „Traufgasse“) dürfen nicht überbaut werden.	Der Erhalt der historischen Gebäudeabstände sichert das Stadtbild einer historisch gewachsenen Stadt.

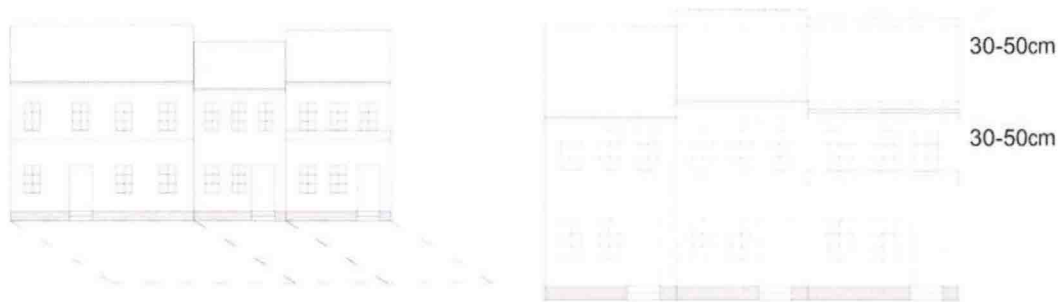


Abb. Links Gebäude orientieren sich an der bestehenden Parzellenstruktur

Abb.Rechts: Höhenversprünge der Traufen und Firste um 30 - 50 cm sorgen für ein lebendiges gewachsenes Stadtbild



Abb. Links: nicht angepasste Firststrichtung

Abb. Mitte: Doppelhaus als typologische Einheit

Abb. Rechts: Doppelhaus ohne typologische Einheit

§ 4 Öffnungsformate für Fenster, Türen und Schaufenster zum öffentlichen Raum

Allgemeine Anforderung:

Grundsätzlich ist für alle Wandflächen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wandflächen und Wandöffnungen einzuhalten (Lochfassaden). Fassaden werden durch Öffnungen gegliedert. Dabei werden Achsen, Raster und Symmetrien berücksichtigt.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Fassaden sind als Lochfassaden mit symmetrischen hochrechteckigen Öffnungen oder als Sichtfachwerk auszuführen. Ausnahmsweise können quadratische Fensteröffnungen zugelassen werden, sofern sie am Gebäude bereits vorhanden sind.	Lochfassaden in massivem Mauerwerk oder mit Sichtfachwerk mit hochrechteckigen Fenstern sind ortstypisch und sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Um Maßnahmen nicht zu erschweren, können quadratische Fensteröffnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern entsprechende Öffnungen bereits vorhanden sind. Vorgehängte Fassaden, hinterlüftete Fassaden und Glasfassaden entsprechen nicht den historischen Vorbildern und sollen nicht ausgeführt werden.
2)	Wandöffnungen müssen untereinander mind. 30 cm Abstand einhalten.	Dies ist historisch konstruktiv bedingt und soll beibehalten werden. So werden Fassaden durch die Öffnungen klar gegliedert.
3)	In Obergeschossen und Zwerchhäusern sind einheitliche	Unterschiedliche Abmessungen lassen eine Gebäudefassade unruhig und unharmonisch

	Abmessungen der Wandöffnungen einzuhalten. Bei Gauben können die Abmessungen unterschritten werden.	erscheinen. Als Fortführung der Außenfassade sollen bei Zwerchhäusern die Abmessungen der Öffnungen auch weitergeführt werden. Gauben hingegen springen zurück. Hier können Öffnungen kleiner Abmessungen sein.
4)	Liegende Fensterformate sind nur im Erdgeschoss zulässig (Schaufenster).	Schaufenster im Erdgeschoss sind für eine belebte Innenstadt mit Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen unverzichtbar und seit der industriellen Fertigung von großen Gläsern üblich.
5)	Öffnungen haben horizontal und vertikale Achsen und Fluchten einzuhalten.	Die historisch konstruktiv bedingten Achsen und Fluchten sollen beibehalten werden. Eine Gliederung durch Achsen und Fluchten beruhigt und harmonisiert die Fassade.



Fotos: Gänsemarkt 2 und 3 (links) und Einzeldenkmal Lange Straße 35 (rechts). Erhaltenswerte und stadtbildprägende, durch Fachwerkelemente und hochrechteckige Fenster gegliederte Fassaden. Die Abstände werden durch traditionelle konstruktive Elemente des Fachwerkbaus vorgegeben.

§ 5 Gestaltung von Wandöffnungen (Fenster und Türen)

Allgemeine Anforderung:

Die Gestaltung von Wandöffnungen (Fenster und Türen) bestimmt die Anmutung des Gebäudes und soll mit einem hohen qualitativen Anspruch ausgeführt werden. Historische Bauteile müssen erhalten oder in ihrer Ausführung, Gliederung und Materialität gleichwertig ersetzt werden.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Bestehende Fenster, Türen und Fensterläden sind zu erhalten und zu pflegen. Der Ersatz durch neue Bauteile sollte in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen.	Erhalt und Pflege haben oberste Priorität. Historische Fenster, Türen und Fensterläden sind zu erhalten und zu pflegen. Falls ein Bauteil nicht mehr zu erhalten ist sollte der Ersatz in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen, um den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren. Das „historische Vorbild“ meint Material, Farbe und Gestaltung, welche das Gebäude bzw. Bauteile beim erstmaligen Bau erhalten hat/haben.
2)	Vorhandene Fenster und Türen dürfen aus energetischen Gründen umgebaut	Die energetische Modernisierung kann ein Grund für die Erneuerung von Bauteilen

	werden. Der Ersatz durch neue Bauteile sollte in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Aus energetischen Gründen werden Kunststoffenster zugelassen.	sein. Die Anforderungen gelten entsprechend. Eine Zulassung von Materiallimitaten wird nicht empfohlen. Materiallimitationen sind ausnahmsweise für energetische Verbesserungen zugelassen. Es erfolgt keine allgemeine Materialvorgabe für neue Fenster und Türen. Das „historische Vorbild“ meint Material, Farbe und Gestaltung, welchen Fenster und Türen beim erstmaligen Bau erhalten haben.
3)	Zulässig sind nur rechteckige Einzelfenster in stehendem Format, deren Verhältnis Breite zur Höhe mindestens 1:1,25 beträgt. Ausnahmsweise können quadratische Fenster zugelassen werden, sofern sie am Gebäude bereits vorhanden sind.	Hochrechteckige Fenstern sind typisch und ortsbildprägend und sollten allgemein beibehalten werden. Um Maßnahmen nicht zu erschweren, können quadratische Fensteröffnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern entsprechende Öffnungen bereits vorhanden sind.
4)	Fenster mit einem Rohbaumaß >1,25 m Breite sind mehrflügelig auszuführen.	Eine Gliederung ist bei sämtlichen historischen Fenstern typisch und soll beibehalten werden.
5)	Es ist farbloses Flachglas oder eine farblose Mehrschichtverglasung zu verwenden. Farblich beschichtetes und verspiegeltes Glas ist unzulässig.	Beschichtete und verspiegelte Gläser passen sich nicht in die Umgebung ein und stören das Ortsbild einer historischen Innenstadt.
6)	Fenster müssen Sprossen aufweisen, dabei sind außenliegende Sprossen oder die sog. Wiener Sprosse zulässig. Rein innenliegende Sprossen sind nicht zulässig.	Ausschließlich innen befindliche Sprossenelemente entsprechen ihrem Wesen nach nicht der Bauart. Da sie ein anderes Erscheinungsbild erzeugen und das Fenster von außen optisch nicht teilen, werden rein innenliegende Sprossen ausgeschlossen. Fensterflächen mit Sprossenelementen sind historisch typisch für die Wittinger Innenstadt.
7)	Material- und Farbwechsel bei der Rahmung sind am Gebäude unzulässig. Eine Ausnahme besteht für Schaufenster in den Erdgeschossen, welche abweichendes Material und Farbgebung aufweisen dürfen.	Material- und Farbe der Rahmungen soll einheitlich sein. Lediglich für Schaufenster im Erdgeschoss kann abweichendes Material und Farbe gewählt werden.
8)	Fensterläden als Holzklappläden sind an allen Gebäuden zulässig. Vorhandene Klappläden sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang durch Läden in gleicher Gestaltung und Farbe zu ersetzen. Klappläden aus einem anderen Material als Holz sind nicht zulässig.	Fensterläden als Holzklappläden sind historisch typisch, zusätzlich gliederndes Fassadenelement und ausdrücklich als Alternative zu Rollläden erwünscht. Da Holz der historisch typische Baustoff ist, werden andere Materialien ausgeschlossen.
9)	Rollladenkästen und Führungsschienen sind so anzubringen, dass sie von außen nicht erkennbar sind.	Rollläden sind historisch nicht ortstypisch und nicht besonders erwünscht, werden aber zugelassen, soweit Kästen und Führungsschienen von außen nicht erkennbar sind.
10)	Für Haustüren, Hof Tore und	Auch Hof-, Garagen- und sonstige Tore sind

<p>Garagentore gelten die vorangehenden Vorschriften entsprechend. Vorhandene Bauteile sind zu erhalten und zu pflegen. Der Ersatz durch neue Bauteile sollte in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.</p>	<p>ortsbildprägend. Auch hier sollen die vorangehenden Festsetzungen angewendet werden. Das „historische Vorbild“ meint Material, Farbe und Gestaltung, welche Haustüren, Hoftor und Garagentore beim erstmaligen Bau erhalten haben.</p>
--	---



- Foto 1: denkmalgerechte gut ausgeführte Fassadensanierung mit gegliederten Holzfenstern und verputzten Gefachen (Einzeldenkmal Lange Straße 59).
- Foto 2: ortstypische hochrechteckige zweiflüglige Holzfenster mit festem zweigeteiltem Oberlicht, weiß gestrichen.
- Foto 3: vorbildlich saniertes Fachwerkhaus in der Langen Straße. Lediglich die aufgeklebten Sprossen als Fenstergliederung sind nicht erwünscht.

§ 6 Fassadengestaltung (Gliederung, Material und Farbe)

Allgemeine Anforderung:

Historische ortstypische Materialien und Fassaden sind zu erhalten und zu pflegen. Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Für Fassaden sind ortsübliche Materialien zu verwenden.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Historische ortstypische Fachwerk-, Putz- und Klinkerfassaden sind zu erhalten und zu pflegen. Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen.	Oberste Priorität haben Erhalt und Pflege der historischen Fassaden. Notwendige Erneuerungen sollen dem historischen Vorbild entsprechen. Das „historische Vorbild“ meint Material, Farbe und Gestaltung, welche die Fassade beim erstmaligen Bau erhalten hat.
2)	Für Fassaden sind ortsübliche Materialien und Ausführungen wie Fachwerk-, Putz- oder Klinkerfassaden zu wählen. Fliesen, vorgehängte Kunststoff- und Metallfassaden und Materialimitationen sind unzulässig.	Ortsübliche Materialien und Ausführungen fügen sich harmonisch ein und stärken das Stadtbild. Sehr untypische, ungeeignete und unpassende Materialien und Ausführungen sind nicht zulässig.
3)	Spiegelnde und stark reflektierende Beschichtungen und Materialien sind unzulässig.	Spiegelungen und starke Reflektionen können blenden oder stark von den historischen ortstypischen Materialien abweichen und das Stadtbild stören.

4)	Putzfassaden sind in ortstypischen hellen gedeckten Farben zu streichen (Weiß-, Beige- oder Grautöne aus den RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9). Alternativ können Farben nach historischem Vorbild gewählt werden.	Für Putzfassaden und verputzte Gefache werden Weiß-, Beige- oder Grautöne empfohlen. Eine Festlegung auf einzelne wenige RAL-Farbtöne sollte nicht vorgenommen werden. Das „historische Vorbild“ meint den Farbton, welchen das Gebäude beim erstmaligen Bau erhalten hat.
5)	Verputzte Gefache sind in ortstypischen Farben zu streichen. Vorherrschend sind hier helle gedeckte Farben (RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9) und Rottöne (RAL-Farbgruppe 3). Alternativ können Farben nach historischem Vorbild gewählt werden. Klinkerfassaden sind zu erhalten und aufzuarbeiten.	Mit sichtbaren Backsteinen/ Klinkern verfüllte Gefache sollen freigelegt erhalten bleiben. Verputzte Gefache sollen in ortstypischen Farben gestrichen werden. Häufig treten Rottöne auf. Das „historische Vorbild“ meint den Farbton, welchen das Gebäude beim erstmaligen Bau erhalten hat.
6)	Sockel sind bei Fachwerkgebäuden in Naturstein und bei Putzfassaden in einem dunklen Farbton auszuführen (Weiß-, Beige- oder Grautöne aus den RAL-Farbgruppen 1, 7 oder 9). Der Farbton soll dunkler als der darüber liegende Fassadenanstrich sein. Alternativ können Farben nach historischem Vorbild gewählt werden. Sockelverkleidungen durch Fliesen oder Platten sind unzulässig.	Sockel prägen das Erscheinungsbild der Gebäude. Je nach Ausführung der Fassade ist eine andere Art des Sockels typisch. Fliesen oder Plattenbeläge werden ausgeschlossen, da sie nicht dem konstruktiven Wesen ortstypischer Gebäude entsprechen. Das „historische Vorbild“ meint den Farbton, welchen das Gebäude beim erstmaligen Bau erhalten hat.



Foto 1: Beispiel für gut gestalteten Natursteinsockel an einem Fachwerkgebäude, verputzte Gefache hell gestrichen, mit Backstein ausgefüllte Gefache freigelegt.

Foto 2: Gegliederte Fachwerkfassade mit verputzten und hell gestrichenen Gefachen. Gut gestaltete Werbeanlagen, die sich dem Gebäude unterordnen. Einzeldenkmal Junkerstraße 8.

Foto 3: Gut gestaltete hell gestrichene Putzfassade, dunklerer Sockel, Zierelemente sind erhalten

Foto 4: Insgesamt gut und denkmalgerecht ausgeführte Fassadensanierung. In Holz ausgeführte erneuerte Fenster mit erhaltener Gliederung, Gauben und Dacheindeckung denkmalgerecht.



Foto 1: Vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Blechbelag als ortsuntypischer und unpassender Fassadenbelag

§ 7 Dachgestaltung

Allgemeine Anforderung:

Die Dachlandschaft der historischen Innenstadt soll in ihrer gewachsenen Gestalt erhalten werden. Ortstypisch ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° Grad.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 60° Grad, sowie Mansarddächer.	Das Satteldach ist die am häufigste verbreitete Dachform in der Innenstadt und soll weiterverwendet werden. Leicht steilere und flachere Dachneigungen werden zugelassen.
2)	Flachdächer sind für Nebengebäude und für Gebäude, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind nur zulässig, wenn statische Gründe dies erfordern oder andere Dachformen zu einer beeinträchtigenden Verschattung von Nachbargebäuden führen.	Flachdächer können störend wirken und sich nicht in die Umgebung einpassen. Für Nebengebäude werden sie in Ausnahmefällen zugelassen.
3)	Die Dachausrichtung (giebel- oder traufständig) orientiert sich an der maßgeblichen umgebenden Bebauung.	Hierdurch wird eine harmonische Dachlandschaft mit klaren Raumkanten erhalten und erreicht.
4)	Flachdächer sind zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Fläche für die Aufstellung von Solarkollektoren verwendet wird oder eine Begrünung von Bestandsdächern aus statischen Gründen nicht möglich ist.	Eine Dachbegrünung ist aus ökologischen und klimatischen Gründen empfehlenswert und sollte möglichst umfassend umgesetzt werden. Durch Dachbegrünung kann die Regenwasserretention erhöht, die Erwärmung reduziert und Lebensraum für Insekten geschaffen werden
5)	Historische Dachbeläge sind zu erhalten. Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken (RAL-Farbgruppe 3 und 7). Nicht zulässig sind stark glänzende oder reflektierende Materialien, Bitumenschindeln und -platten, sowie Faserzementplatten.	Die traditionell verbreitete Eindeckung mit naturroten kleinformatigen Tonziegeln soll beibehalten werden. Betonziegel sind zulässig. Stark abweichende Materialien wirken störend auf das Gesamtbild und sind deshalb nicht zulässig. Ebenfalls zulässig, da bereits vielfach vorhanden, sind anthrazitfarbene Eindeckungen.

§ 8 Dachaufbauten, Antennen und Solarkollektoren

Allgemeine Anforderung:

Dachaufbauten prägen und beleben die Dachlandschaft der historischen Innenstadt. Die ortstypischen Eigenschaften sind zu erhalten und störende Aufbauten und technische Elemente zu vermeiden. Solarkollektoren sind gestalterisch unauffällig zu integrieren.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Als Dachaufbauten sind Giebel- und Schleppgauben, sowie Zwerchhäuser mit Giebel- oder Walmdach zulässig.	Der Charakter der Dachlandschaft soll durch die Festsetzung der Art der Aufbauten gewahrt werden.
2)	Dachgauben und Dachflächenfenster sind um mind. 0,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.	Dachgauben sollen von der Außenwand zurückspringen, um eindeutig als eigenes Bauteil (Dachaufbau) wahrgenommen zu werden.
3)	Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und haben untereinander und zu den Orgängen bzw. Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.	Die Gesamtlänge der Dachaufbauten wird begrenzt, um eine eindeutige Unterscheidung zwischen dem letzten Geschoss und dem Dach zu erhalten. Das Dach soll ein eindeutiger Gebäudeabschluss bleiben.
4)	Dachflächenfenster sind zulässig.	Dachflächenfenster sind zulässig. Sie dienen einer optimalen Ausnutzung, Belichtung und Belüftung von Dachräumen. Historische ortstypische Dachaufbauten sind zu bevorzugen. Es gelten die Beschränkungen der Dachaufbauten 2) und 3).
5)	Die Verkleidung der Dachaufbauten muss sich in die Gestaltung der Gebäudefassade einfügen. Es gelten die Festsetzungen aus § 6 Fassadengestaltung. Historische Materialien und Ausführungen sollen erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Materialimitationen, spiegelnde Materialien und großflächige Kunststoffplatten sind unzulässig.	Durch eine Verschindelung mit Schiefer- oder Holz wirken Dachaufbauten filigran und weniger wuchtig. Auch Verblendmauerwerk oder Putz kann sinnvoll sein. Stark abweichende Materialien werden nicht zugelassen, um ein einheitliches harmonisches Stadtbild nicht zu stören.
6)	An vom öffentlichem Raum aus einsichtigen Fassaden und Dächern sind technische Anlagen wie Satellitenanlagen, Antennen und Lüftungs- und Klimaanlage unzulässig.	Technische Anlagen wie Satellitenanlagen, Antennen und Lüftungs- und Klimaanlage (inkl. deren Luftein- und -auslässe) können eine Störung des historischen Stadtbild darstellen. Solarkollektoren für Solarthermie oder Photovoltaik sind für die Nutzung erneuerbarer Energien zu befürworten und deshalb zulässig.

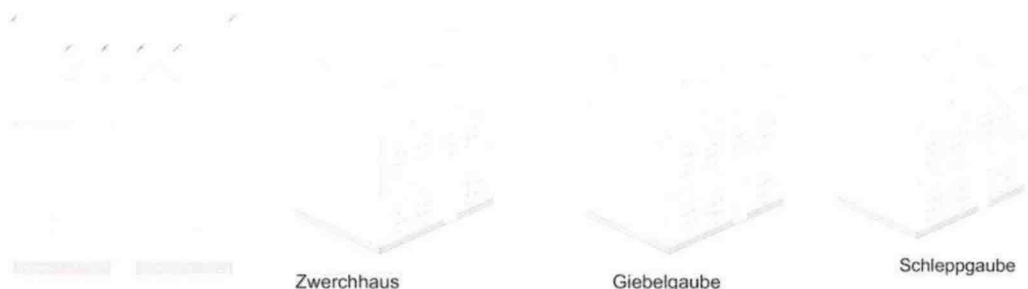


Abb. Links: Die Breite der Dachaufbauten darf max. 2/3 der Fassadenbreite betragen. Dachaufbauten müssen mind. 1 m Abstand untereinander und zur Gebäudeaußenkante halten.

Abb. Mitte und Rechts: Typen von Dachaufbauten

§ 9 Balkone, Vordächer und Markisen

Allgemeine Anforderung:

An den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden sind störende Elemente und Brüche mit der bestehenden Fassade zu vermeiden.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind fest installierte Vordächer und ausfahrbare Markisen bis max. 0,5 m Tiefe und ausfahrbare Markisen bis max. 2,5 m Tiefe zulässig, sofern die Funktionen des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt werden. Der tiefste Punkt einer Markise oder eines Vordaches muss bei einer Höhe von mindestens 2,15 m liegen.	Es soll vermieden werden, dass durch sehr tiefe fest installierte Vordächer der gestalterische Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen gestört wird. Im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht und Unfallgefahr, muss der tiefste Punkt der ausgefahrenen Markise oder des Vordaches auf einer Höhe von mindestens 2,15 m liegen.
2)	Vorhandene Vortreppen, Geländer und Stufen sind zu erhalten und zu pflegen. Ersatz durch neue Bauteile muss in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen. Zu sämtlichen Vorbauten an der Fassade sowie Balkone gelten entsprechend § 6 (Fasadengestaltung) und § 7 (Dachgestaltung) zu Materialauswahl und Farben.	Vortreppen, Geländer und Stufen, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, sind prägende Elemente der Gebäude und sollen erhalten und gepflegt werden. Bei Um- oder Neubauten gelten entsprechend § 6 (Fasadengestaltung) und § 7 (Dachgestaltung) zu Materialauswahl und Farben. Balkone sind Teil einer lebendig und intensiv genutzten Stadt und deshalb zulässig.

§ 10 Gestaltung von Außengastronomie

Allgemeine Anforderung:

Im öffentlichen Raum und in den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Flächen soll eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Möblierung verwendet werden. Störende Elemente und Materialien sind unzulässig. Große Veranstaltungen wie Stadtfeste sind von den Festsetzungen ausgenommen.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Vollkunststoffstühle und	Vollkunststoffstühle und Bierbankgarnituren

	Bierbankgarnituren sind unzulässig.	sind keine gestalterisch hochwertige Möblierung, entsprechen nicht dem Bild einer historischen Altstadt und sind deshalb unzulässig.
2)	Spiegelnde und stark reflektierende Materialien sind unzulässig.	Spiegelnde und stark reflektierende Materialien können blenden, beeinträchtigen das Bild einer historischen Altstadt und sind deshalb unzulässig. Materialkombinationen aus Holz und Metall sind zulässig.

§ 11 Einfriedungen

Allgemeine Anforderung:

Die Art und Gestaltung von Einfriedungen privater Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ist prägend für das Stadtbild. Einfriedungen sollen gestalterisch hochwertig sein und nicht abweisend wirken.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Einfriedungen (Zäune, Mauern und Hecken), die an öffentliche Flächen grenzen dürfen max. 2 m hoch hergestellt werden.	Höhere Einfriedungen behindern die Sicht und wirken abweisend. Für Fußgänger und insbesondere Kinder entsteht eine unattraktive Situation beim entlanglaufen an hohen Hecken und Mauern. Die Innenstadt von Wittingen soll sich auch für Besucher lebendig und offen präsentieren.
2)	Bestehende Bruchstein- oder Ziegelsteinmauern und historische Metallzäune sind zu pflegen und erhalten oder gleichwertig zu ergänzen und zu erneuern.	Historische Materialien von Einfriedungen, Zäunen und Mauern sind stadtbildprägend und erhaltenswert. „Historische Materialien“ meint das Material, welches Zaun und Mauer beim erstmaligen Bau erhalten haben.
3)	Neue Mauern sind aus Natur- oder Ziegelsteinen herzustellen oder vollflächig zu verputzen. Plattenverkleidungen und Betonfertigteile sind unzulässig. Neue Zäune sind nach historischem Vorbild zu errichten. Ist kein historisches Vorbild bekannt, so sind Zäune aus Holz und nicht reflektierendem Metall herzustellen. Doppelstabmatten- und Maschendrahtzäune sind unzulässig.	Natur- oder Ziegelsteine sowie verputzte Flächen sind ortstypisch und empfehlenswert. Plattenverkleidungen und Betonfertigteile sind nicht ortstypisch und können das Stadtbild störend beeinflussen. Neue Zäune sind ortstypisch zu errichten. Zäune aus Maschendraht und Doppelstabmattenzäune sind ortsuntypisch und entsprechen nicht dem historischen Vorbild. „Historische Materialien“ meint das Material, welches Zaun und Mauer beim erstmaligen Bau erhalten haben. Hecken aus heimischen Hölzern sind ausdrücklich als Einfriedung erlaubt und erwünscht.



Fotos: vorbildhafte Gestaltung von Einfriedungen privater Grundstücke; Ausführung in geringer Höhe und in ortstypischen Materialien.

§ 12 Private Freiflächen

Allgemeine Anforderung:

Freiflächen sind im Sinne einer attraktiven und ökologisch nachhaltigen Innenstadt zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Versiegelte Flächen sollen auf das minimal nötige reduziert werden. Steingärten und Holzhackschnitzelgärten mit reduzierter Versickerungsmöglichkeit und durch Einsatz einer Folie eingeschränkte vertikale Passierbarkeit für Flora und Fauna sind nicht zulässig.

Nr.	Festsetzung	Begründung / Kommentar
1)	Freiflächen sind, soweit nicht als Erschließungsfläche nötig und soweit vom öffentlichen Raum aus einsehbar, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Steingärten und Holzhackschnitzelgärten mit reduzierter Versickerungsmöglichkeit und durch Einsatz einer Folie eingeschränkte vertikale Passierbarkeit für Flora und Fauna sind nicht zulässig.	Eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung sämtlicher privater Freiflächen, soweit nicht als Erschließungsweg nötig, ist im Sinne einer attraktiven und ökologisch nachhaltigen Innenstadt wünschenswert. Steingärten bieten keinen angemessenen Lebensraum für Insekten, tragen zur sommerlichen Erhitzung der Innenstadt bei, behindern die Grundwasserneubildung durch fehlende Versickerung und tragen nicht zur Regenwasserretention bei. Somit widersprechen sie den städtebaulichen Zielen Klimaschutz und Klimawandelanpassung und sind unzulässig. Weiterhin müssen nach § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2)	Freiflächen sind, soweit nicht als notwendige Zufahrt, Erschließungsweg und Stellplatz genehmigt, zu entsiegeln und zu begrünen. Befestigte Flächen sollen, wenn möglich, mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden. Betonierte oder asphaltierte Oberflächen sind unzulässig.	Begrünte innerstädtische Flächen sind attraktive Lebensräume für Tiere, fördern die Grundwasserneubildung durch Versickerung und tragen zur Regenwasserretention bei. Somit entsprechen sie den städtebaulichen Zielen Klimaschutz und Klimawandelanpassung und sind fest zu setzen.

§ 13 Werbeanlagen und Warenautomaten

Allgemeine Anforderung:

Werbeanlagen gemäß § 50 Abs. 1 NBauO und temporäre, nicht festverbundene Anlagen sind für Einzelhandel und Dienstleistungen unverzichtbar. Sie sind jedoch möglichst sparsam einzusetzen, um Gebäudefassaden und öffentlichen Raum nicht zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich sollen sich Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen.

1)	Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe von 0,5 m unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Einfriedungen, Tore, Dächer und Stützmauern dürfen nicht mit Werbeanlagen versehen werden. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Details, Schnitzereien, Inschriften, usw. überdecken. Sie haben sich dem Bauwerk, an dem sie angebracht werden, unterzuordnen. Diese dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Durch die Beleuchtung darf keine Störung oder Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs erfolgen.	Zu viele Werbeanlagen stören Fassaden, Stadtbild und öffentlichen Raum. Zudem ist Werbung dann dem Werbezweck nicht mehr dienlich. Bei Änderung, Erneuerung oder Neuanbringung ist zukünftig insbesondere das Einfügen in die Gebäudegestaltung und der Ausschluss einer Beeinträchtigung des Stadtbildes Voraussetzung für die Zulässigkeit.
2)	Werbeanlagen die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden sind nicht zulässig.	Eine Werbung für ortserne Leistungen ist für den lokalen Einzelhandel und Dienstleistungen unnötig. Um Werbung im Stadtbild allgemein zu reduzieren und lokalen Einzelhandel und Dienstleistungen zu stärken, wird Werbung für ortserne Leistungen ausgeschlossen.
3)	Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind nicht zulässig.	Gebäudeübergreifende Werbeanlagen erfüllen nicht die allgemeine Voraussetzung, sich den Gebäuden unter zu ordnen.
4)	Anlagen in Form von Blinklicht, Lauflicht und -schrift sowie sich bewegendem Konstruktionen sind nicht zulässig. Leuchtkästen sind unzulässig.	Die genannten Anlagen wirken grell und sind nicht mit einer historischen Gebäudegestaltung vereinbar. Einzelbuchstaben können hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Kästen zur Benennung von Speisen und Getränken der Gastronomiebetriebe dürfen beleuchtet werden.
5)	Zulässig sind je Gebäude: - Nutzung 30% der Erdgeschossfassadenfläche für Werbe- und Hinweiszwecke - ein Werbe- und Hinweisschild mit max. 1,5m ² Ansichtsfläche - ein Schriftzug in Einzelbuchstaben mit maximaler Buchstabenhöhe von 0,5 m und max. 50% der Fassadenbreite	Die Auflistung zulässiger Werbeanlagen soll einen gestalterischen Rahmen für Gewerbetreibende aufzeigen. Ihnen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihr Angebot gut sichtbar und attraktiv zu präsentieren. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich, soweit sie den allgemeinen Zielen entsprechen.

	- ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade), max. 1,0 m Länge, max. 1 m ² Ansichtsfläche, mind. 2,2 m Durchgangshöhe Gehweg - ein Aufsteller im Öffentlichen Raum	
6)	Beklebung von Fensterscheiben zu Werbezwecken in den Obergeschossen ist nicht zulässig. Beklebung von Schaufensterscheiben und Ladentüren im Erdgeschoss ist bis max. 30 % der Ansichtsfläche zulässig.	Ein Bekleben von Fenstern in den Obergeschossen widerspricht Festsetzung 1). Fensterflächen dienen den Ein- und Ausblicken. Eine großflächige Beklebung unterbindet dies und läuft dem konstruktiven Wesen von Fenstern zuwider.
7)	Werbeanlagen, die dem Werbezweck nicht mehr entsprechen, sind zu entfernen, es sei denn sie erinnern in denkmalähnlicher Art an frühere Nutzungen und Angebote.	Unnötig gewordene Werbeanlagen sollen entfernt werden, um das Stadtbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.
8)	Warenautomaten dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden und Baufluchten nur um maximal 15 cm überragen.	Es soll keine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch Warenautomaten erfolgen.



Foto links: vorbildliche Gestaltung von Werbeanlagen mit einem Ausleger und einem Aufsteller.
Foto rechts: Werbeanlagen die den Werbezweck nicht mehr erfüllen sind zu entfernen;
Werbeanlagen für ortserne Leistungen sowie vollflächige Beklebung sind unzulässig.



Abb. oben: schematische Darstellung der zulässigen Werbeanlagen, abweichend hiervon sind Schilder mit einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m², das Bekleben von Schaufenstern im Erdgeschoss und Ladentüren mit max. 30 % und eine max. 30 %ige Nutzung der Fassadenerdgeschossfläche für Werbeanlagen erlaubt.

Teil 3 - Verfahrensvorschriften

§ 14 Verfahren

(1) Maßnahmen an Baudenkmalern oder in der Umgebung von Baudenkmalern im Geltungsbereich nach den Vorschriften dieser Satzung bedürfen der vorherigen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(2) Für Genehmigungen, Ablehnungen oder andere behördliche Maßnahmen nach dieser Satzung -soweit das Vorhaben nicht zugleich einer Baugenehmigung nach NBauO unterliegt- werden keine Gebühren und Auslagen erhoben.

§ 15 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften der §§ 3 bis 13 dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 66 NBauO im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn die architektonische Gestaltung des betreffenden Gebäudes und die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Orts- und Straßenbildes sowie die allgemeinen Anforderungen der Gestaltungssatzung berücksichtigt werden oder die Durchführung der Satzung zu einer unbilligen Härte führen würde. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dürfen nicht berührt werden.

(2) Anträge zur Zulassung einer Abweichung nach § 66 NBauO sind schriftlich beim Landkreis Gifhorn zu stellen, auch bei Vorhaben, die nach § 60 NBauO verfahrensfrei sind. Das entsprechende Formular des Landes Niedersachsen ist zu verwenden.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 80 NBauO kann derjenige mit einer Geldbuße belegt werden, der vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt. Wer gegen die §§ 3 bis 15 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wittingen, den 18.12.2023


(Bürgermeister)

Rahmenplan Wittingen

Auf Grundlage bb22 architekten + stadtplaner, 26.10.23

Impressum

Stadt Wittingen auf Grundlage

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Hauptsitz Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

bb22 architekten
+ stadtplaner

Ansprechpartner bb22 architekten + stadtplaner: Johannes Gerstenberg

johannes.gerstenberg@bb22.net

bb22 architekten + stadtplaner

maheras, nowak, schulz, wilhelm PartG mbB

Niddastraße 84

60329 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 900 2197 10

Fax +49 69 900 2197 69

felix.nowak@bb22.net

www.bb22.net

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diese örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 3 Nieders. Bauordnung (NBauO), bestehend aus der Gebietsabgrenzung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 18.12.2023



(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung der Gestaltungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 18.12.2023



(Bürgermeister)

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 dem Entwurf der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Gestaltungssatzung und die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2023 bis 20.10.2023 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 18.12.2023



(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat die Gestaltungssatzung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 14.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 18.12.2023



(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss der Gestaltungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Gestaltungssatzung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Wittingen, den 02.01.2024



(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wittingen, den

.....
(Bürgermeister)