

Örtliche Bauvorschrift

**über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Münde
vom 28. September 2000**

in der Fassung der 2. Änderung vom 14. Dezember 2006

Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der zuletzt gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Bad Münde folgende örtliche Bauvorschrift für den Stadtkern von Bad Münde einschl. Begründung in seiner Sitzung am 28.09.2000 / 23.06.2005 / 14.12.2006 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird in dem beigefügten Lageplan durch eine dicke schwarze Linie umgrenzt. Maßgeblich ist die Innenkante dieser Linie.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1 Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen innerhalb des in § 1 beschriebenen Geltungsbereiches, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.
- 2.2 Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind oder noch getroffen werden.
- 2.3 Abweichende Forderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von der Satzung unberührt.

§ 3 Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen und Straßenräume

- 3.1 Bauliche sowie straßen- und platzgestaltende Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind im Geltungsbereich dieser Satzung so zu gestalten, dass das vorhandene Straßen- bzw. Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die ortsüblichen Maßstäbe, Baustoffe und Farben zugrunde gelegt werden.

- 3.2 Bauliche Anlagen und ihre Änderungen dürfen im Geltungsbereich nur so gestaltet werden, dass ein Zusammenhang zum historischen Gebäudebestand entsteht. Dieser Zusammenhang wird maßgeblich durch die Gebäudestellung, die Proportion, die Dachgestaltung, die Zuordnung zu Straßen und Plätzen und die verwendeten Baustoffe und Farben definiert.

§ 4 Gebäudegröße

- 4.1 Die Trauflinie der Gebäude darf nicht höher als 10,0 m, der First nicht höher als 14,0 m über der Geländeoberfläche, bezogen auf die Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand, verlaufen.
- 4.2 Die Gebäudefronten an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen bei traufseitiger Anordnung 15,0 m in der Breite und bei giebelständiger Anordnung 12,0 m in der Breite nicht überschreiten; die Ablesbarkeit der Einzelbaukörper auf der Basis der überkommenen Parzellenstruktur der Innenstadt ist sicherzustellen.
- 4.3 Benachbarte Baukörper müssen sich in der Gestaltung der Trauf- und Gesimshöhen sowie der Brüstungs- und Sturzhöhe deutlich voneinander unterscheiden.

§ 5 Dachlandschaft

- 5.1 Auf Haupt- und Nebengebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 45° bis 52° zulässig.
Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile.
Flachdächer sind unzulässig.
- 5.2 Dachaufbauten einschl. Dachloggien sind nur als Einzelgauben in Form von Schlep- oder Giebelgauben mit senkrechten Seitenwänden, sowie als Zwerchhäuser zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Eindeckung und Verkleidung der o.g. Dachaufbauten ist im Hinblick auf Material und Gestaltung der vorhandenen Dachdeckung bzw. der Fassade anzupassen.
- 5.3 Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind unzulässig, soweit sie von öffentlichen Straßen und Plätzen eingesehen werden können.
- 5.4 Zwerchhäuser dürfen 60 % der Trauflängen nicht überschreiten. Es ist nur ein Zwerchhaus pro Gebäude zulässig. Der Abstand vom Giebel und von Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen.
- 5.5 Als Dacheindeckung sind nur naturbelassene naturrote Dachziegel und Dachsteine zulässig.
Die Form der Dacheindeckung soll den Hohlpfannen entsprechen.
- 5.6 Für jedes Baugrundstück ist nur eine Antennenanlage zulässig. Sie soll vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sein.
Die Verkabelung muss innerhalb des Hauses verlegt werden.

- 5.7 Ausnahmen von den §§ 5.1 bis 5.6 können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt und/oder die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Fassaden

- 6.1 Bei Holzfachwerkgebäuden darf die Holzkonstruktion nicht durch andere Materialien überdeckt werden.
- 6.2 Sanierung und Umbauten von Holzfachwerkgebäuden müssen diese ortsübliche Bauweise erhalten, wobei auch das Erdgeschoss den Konstruktionsprinzipien der Ständer- und Geschossbauweise zimmermannsmäßiger Ausführungsart entsprechen muss.
- 6.3 Eine Mindestbreite von 36,5 cm bei Mauerpfeilern und 18 cm bei Fachwerkständern darf nicht unterschritten werden.
- 6.4 Alle sichtbaren Bauteile an Gebäuden im Geltungsbereich dieser Satzung sind in Form, Struktur, Farbe und Verarbeitungsart in der traditionell überwiegend vorhandenen Bauweise auszuführen.
Historische Bauelemente wie z.B. Natursteinsockel und Radabweiser sowie architektonische Ornamente und Gliederungen sind zu erhalten.
- 6.5 Für die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:
- Putz,
 - Sichtmauerwerke aus nicht glänzenden matten roten Ziegeln,
 - regionaltypischem Naturstein
 - Holzfachwerk.

Neubauten haben sich in der Materialwahl den Materialien anzupassen, die für den historischen Stadtkern charakteristisch sind.

- 6.6 Ausnahmsweise können andere Materialien als die unter § 6.5 genannten verwendet werden, wenn das Gesamterscheinungsbild der Umgebung nicht beeinträchtigt und die Formensprache der **historischen** Nachbarbebauung aufgenommen wird.

§ 7 Markisen, Klappläden und Rollläden, Vordächer

- 7.1 Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig.
Sie müssen sich in ihrer Breite der Fassadengliederung anpassen.
An Holzfachwerkhäusern dürfen sie Balkenköpfe und Inschriften nicht verdecken.
- 7.2 Korbmarkisen sind unzulässig.

- 7.3 Markisen dürfen nur in Textilbespannung ausgeführt werden. Sie müssen farblich auf die Fassade und deren Umgebung abgestimmt werden. Eine Beschriftung ist unzulässig.
- 7.4 Die maximale Auskragung der Markise darf nicht mehr als 2,0 m betragen.
- 7.5 An Holzfachwerkgebäuden, auch an verkleideten, sind Fensterläden nur als Klappläden, nicht als Rollläden zulässig.
An anderen Gebäuden sind auch Rollläden zulässig. Die ursprüngliche Fensterproportion muss beibehalten werden. Rollläden dürfen nicht vor die Fassade treten.
- 7.6 Vordächer müssen sich in ihrer Gestaltung der vorhandenen Fassadengliederung anpassen.
- 7.7 Anlagen im Sinne dieser Satzung, wie z.B. Werbeanlagen, Vordächer und Markisen, müssen bei Innerortsstraßen mit Hochbordanlagen einen lichten Raum von 0,5 m neben dem Fahrbahnrand und von mind. 4,5 m über der Fahrbahnoberfläche freihalten. Der freizuhaltende lichte Raum in Höhe für sonstige öffentliche Verkehrsflächen beträgt mind. 2,5 m. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 8 Balkone und Loggien

- 8.1 Balkone und Loggien *in und an der Fassade* sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Ausführung und Materialwahl dem Gebäude unterordnen. Die Ausgewogenheit des Gebäudes und die Geschlossenheit der Dachlandschaft sowie der Gesamteindruck von angrenzenden Straßen und Plätzen darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Fenster und Türen

- 9.1 Fenster und Schaufenster müssen sich auf den Fensterrhythmus der gesamten Fassade beziehen.
Das Einbaumaß von Fenstern ergibt sich bei Holzfachwerkbauten aus dem Fachwerk.
Fensterformate, die nicht ohne Veränderungen der Holzfachwerkkonstruktion eingebaut werden können, sind unzulässig.
In den Obergeschossen sind Fensteranlagen, die nicht parallel zur Fassadenebene verlaufen, unzulässig. Öffnungen für Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden (Höhe größer als Breite), möglichst in einem Verhältnis von Breite/Höhe = 3/4.
- 9.2 Glasbausteine, strukturiertes, getöntes und gewölbtes Glas sowie *senkrechte und vertikale* Fensterbänder sind in vom öffentlichen Straßenverkehrsraum einsehbaren Bereichen unzulässig.

- 9.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen zwischen oder hinter den tragenden Teilen der Konstruktion liegen.
Schaufenster dürfen nicht breiter als 2,5 m sein.
Fenstersprossen sind im Material des Rahmens auszuführen. Sie müssen an der Außenseite der Glasfläche einen Querschnitt von mind. 15/15 mm haben.
- 9.4 Fenster, mit Ausnahme von Schaufenstern, mit einer Glasfläche von mehr als 0,6 m², müssen durch Pfosten, Sprossen und/oder Kämpfer unterteilt sein.
Bei einem Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe, das größer als 1,0 m zu 1,2 m ist, ist ein Kämpfer einzubauen.
Der Kämpfer ist im oberen Drittel des Fensters einzubauen.
Innerhalb einer Fassadenbreite und eines Geschosses müssen die Unterteilungen gleich sein.
- 9.5 Fenster in Holzfachwerkgebäuden sind nur als Holzfenster mit Mittelpfosten und Sprossenteilung aus nicht flächenbündigen Profilen herzustellen.
Die Fuge zwischen dem Blendrahmen des Fensters und der Laibung der Wandöffnung ist mit Rechteck-Profilleisten zu überdecken.
Die §§ 9.1 bis 9.4 gelten hierfür sinngemäß.
- 9.6 Fenster in anderen Gebäuden sind auch aus anderen Materialien zulässig, wenn sie sich stilgerecht in die Fassade einfügen.
Die Profile der Rahmen, Pfosten, Sprossen, usw., sind nicht flächenbündig auszuführen und dürfen sich nicht von der herkömmlichen Holzbauweise unterscheiden.
Die §§ 9.1 bis 9.4 gelten hier sinngemäß.
- 9.7 Straßenseitige Haustüren und -tore, die vor 1940 in guter handwerklicher Arbeit hergestellt wurden, sind zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen.
Neue Haustüren sind nur als profilierte Holztüren zulässig.
Teilverglasungen sind zulässig.
Glasbausteine, strukturiertes, getöntes und gewölbtes Glas ist unzulässig.
Metallisch glänzende Zierleisten und -sprossen sind unzulässig.
Für Nebengebäude und Gewerbebetriebe können Ausnahmen zugelassen werden.
- 9.8 Treppenstufen vor Hauseingängen dürfen nur in Natur-, Ziegel- oder Betonstein in nicht polierter, matter und einfarbiger Ausführung hergestellt werden.
Waschbetonstufen sind unzulässig.
- 9.9 Ausnahmen zu den §§ 9.1 bis 9.7 können zugelassen werden, wenn dies zur Belichtung der Innenräume und/oder zur Verwirklichung besonderer gestalterischer Absichten erforderlich ist und die Wahrung der architektonischen Harmonie des Gebäudes und der baulichen Umgebung sichergestellt bleibt.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft/jeden Betrieb ist auf einer Häuserfront nur eine Werbeanlage zulässig, die aus mehreren zusammenhängenden Teilen bestehen kann. Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich auf das Hauptgebäude beziehen. Übergreifende Werbung ist nicht zulässig. Die Werbeanlage darf nur auf max. 50 % ihrer Fläche Artikelwerbung enthalten.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.
- 10.3 Architektonische Gliederungen und Ornamente sowie Fachwerkteile dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
- 10.4 Die Gesamthöhe einer Werbeanlage darf das Maß von 0,6 m, die Schrift das Maß von 0,5 m - auch bei Einzelbuchstaben - nicht überschreiten.
- 10.5 Eine Flachwerbung kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein und darf folgende Längen an Gebäudefronten nicht überschreiten:
- bei Frontbreiten bis zu 12,0 m → insgesamt 3,0 m
 - bei Frontbreiten von 12,0 m bis 20,0 m → insgesamt 4,0 m
 - bei Frontbreiten über 20,0 m → insgesamt 5,0 m
 - bei Eckgebäuden: entsprechende Länge geteilt im Verhältnis der Frontseiten, nicht um die Ecke verlaufend.
- Flachwerbungen sind so anzuordnen, dass sie mit den Fensterlaibungen bündig abschließen. Die Tiefe einer Flachwerbung darf 0,15 m nicht überschreiten.
- 10.6 Senkrecht zur Fassade angeordnete oder sonst auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,60 m und nicht höher als 1,20 m sein. Sie müssen im Bereich zwischen Oberkante der Erdgeschossfenster und Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss (Brüstungsbereich) montiert sein. Bei handwerklich gestalteten, nur von außen oder gar nicht beleuchteten Auslegern, ist eine Breite von max. 1,0 m und eine Höhe von max. 1,40 m zulässig. Die lichte Höhe zwischen Straßenverkehrsfläche und der Unterkante des Auslegers muss mind. 2,5 m betragen (siehe auch § 7.7)
- 10.7 Als weitere Werbeanlage kann neben einer Flachwerbung ein Ausleger oder neben einem Ausleger eine Flachwerbung zugelassen werden, wenn sich beide Werbeanlagen in Material und Farbwirkung gleichen. Die § 10.1 bis 10.6 gelten hier sinngemäß.
- 10.8 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht, sich bewegende oder mit Spiegeln unterlegte sowie mit signalfarbigem und/oder fluoreszierenden Farben gefertigte Werbeanlagen, sind generell nicht zulässig.

- 10.9 Werbeanlagen und Werbeautomaten dürfen nicht auf Grün- und Freiflächen oder an Einfriedungen wie Mauern und Zäunen angebracht werden.
Ausnahmen für saisonale Veranstaltungen sowie Hinweise auf einen vorübergehenden Verkauf von Produkten können zugelassen werden.
- 10.10 Die Vorschriften der §§ 10.1 bis 10.9 gelten nicht für Bekanntmachungskästen, -tafeln oder -flächen, die für amtliche Bekanntmachungen bestimmt sind und/oder zum Zweck der Wahlwerbung durch politische Parteien und Wählergruppen bereitgestellt werden, ferner für Werbeanlagen wie z.B. Attrappen, Spannbänder und Fahnen, für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen, sowie für Litfasssäulen.
Proportionen, Farbe und Form dieser Werbeanlagen haben sich der Umgebung anzupassen.
- 10.11 Das Bekleben von Schaufenstern ist auf $\frac{1}{4}$ der Fensterfläche begrenzt.

§ 11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünanlagen angrenzen, sind nur aus folgenden Materialien zulässig:
- Bruchsteinmauerwerk aus regionaltypischem Naturstein
 - Ziegelsteinmauerwerk in naturrotem bis rotbraunem Farbton
 - vertikal gegliederte, schlichte Holzzäune mit Zwischenräumen
 - vertikal gegliederte, schlichte Metallzäune aus Stab- oder Rohrprofilen
 - Hecken aus heimischen Gehölzen
- 11.2 Vorhandene Bruchstein-Trockenmauern sind zu erhalten und bei Abgang durch Mauern in gleicher Ausführung und Gestaltung zu ersetzen.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

- 12.1 Die innerhalb dieser örtlichen Bauvorschrift vorgesehenen Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.
- 12.2 Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung können auf schriftlichen Antrag hin erteilt werden, wenn:
- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
 - das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert,
- oder
- sie aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) erforderlich sind, um vorhandene Baudenkmale in ihrer Erscheinung und Wirkung und zu deren baulichen Schutz nicht zu beeinträchtigen.

12.3 Anträge auf Ausnahmen bzw. Befreiungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind textlich und zeichnerisch präzise zu begründen.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

13.1 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen von §§ 2 bis 12 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 14 Inkrafttreten

14.1 Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die bisher geltende Fassung außer Kraft gesetzt. *) **) ***)

Bad Münster, den 28.09.2000 / 23.06.2005 / 14. Dezember 2006

Bürgermeisterin

*) Vorstehende Satzung wurde am 11.10.2000 in der Neuen Deister-Zeitung bekannt gemacht.

***) Vorstehende 1. Änderung der Satzung wurde am 06.07.2005 in der Neuen Deister-Zeitung bekannt gemacht.

****) Vorstehende 2. Änderung der Satzung wurde am 19.01.2007 in der Neuen Deister-Zeitung bekannt gemacht.

BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtkern von Bad Münden in der Fassung der 2. Änderung vom 14. Dezember 2006

1. Aufgabe der örtlichen Bauvorschrift

Die Aufgabe dieser örtlichen Bauvorschrift ist, die für den Stadtkern der Stadt Bad Münden typischen Gestaltungselemente zu sichern. Sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewahrung und Entwicklung prägender Gestaltungsmerkmale, die sich über Hunderte von Jahren herausgebildet haben. Durch die in der heutigen Zeit uneingeschränkte Verfügbarkeit einer Vielzahl von Baustoffen und vorgefertigten Gestaltungselementen hat sich die Stadtgestalt in den letzten 40 Jahren erheblich geändert. Gerade durch viele kleine, in der Regel baugenehmigungsfreie, Maßnahmen ist die Ablesbarkeit historischer Strukturen erschwert worden.

2. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

2.1 Geltungsbereich §§ 1 und 2

Die örtliche Bauvorschrift soll für die historischen Bereiche des Stadtkerns gelten, die überwiegend von Fachwerkbauten geprägt werden. Dazu gehören neben dem Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtmauer das Gebiet der ehemaligen Vorstadt Salz entlang der Osterstraße sowie Teile der Angerstraße und der Langen Straße.

In dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches sind auch die Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 und/oder Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) dargestellt. Veränderungen an diesen Baudenkmalen unterliegen der Genehmigungspflicht gem. § 10 (NDSchG).

Zuständig ist hierfür der Landkreis Hameln-Pyrmont als Untere Denkmalschutzbehörde.

2.2 Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen und Straßenräume § 3

Die Erscheinungsstruktur Bad Münders ist in seinen städtebaulichen und historischen Zusammenhängen weitestgehend erhalten. Störungen bedeutender Platz- und Straßenräume, sowie charakteristischer Ensembles treten primär dort auf, wo bei der Realisierung von Einzelgebäuden die Gesetzmäßigkeiten der Altstadtbebauung nicht bzw. nicht folgerichtig berücksichtigt wurden. Die Satzung soll bewirken, dass Baukörper entweder in ihrer ursprünglichen Struktur erhalten oder aber durch maßstabs- und werkstoffgerechte Neubauten ersetzt werden.

Auch den öffentlichen Bauherren soll durch diese Satzung die Möglichkeit gegeben werden, zur Erhaltung der charakteristischen Stadträume mit ihren Wechselbeziehungen von Enge und Weite, den typischen Raumprofilen und dem leichten Verschwenken der Straßen beizutragen, sowie durch die Wahl des Straßenbelags und der Verlegeart, Einfluss auf die Erscheinung des Stadtbildes zu nehmen.

Der Straßenraum Bad Münders wird durch differenzierte "Baublocktypen" und deren Zuordnung gebildet. Die Ausbildung der Blockränder gibt - bestimmt durch Lage von Vorder- und Hinterhausfassade - dem Straßenraum seine charakteristische Erscheinung.

Sofern bauliche Anlagen nicht in der ursprünglichen Form erhalten bleiben können, soll durch die Festsetzungen innerhalb dieser örtlichen Bauvorschrift sichergestellt werden, dass durch die Stellung des Baukörpers sowie die Höhe und Dachform, der Raumeindruck durch die erforderliche Baumaßnahme nicht gestört bzw. wieder hergestellt wird. Diese Kriterien gelten auch für alle Neubauten.

2.3 Gebäudegröße § 4

Die Bestandsaufnahme im Geltungsbereich der Satzung weist orts-typische Gesetzmäßigkeiten hinsichtlich der Gebäudegrößen aus. Zur Erhaltung und Fortschreibung der charakteristischen Stadtstruktur Bad Münders ist es von Bedeutung, das Gesetz der Giebelständigkeit von Gebäuden wiederaufzunehmen.

Aufgrund der historischen Parzellensituation wird deutlich, dass der Einsatz des Ackerbürgerhauses, die Giebelständigkeit zu der primär vorhandenen Erscheinungsstruktur geführt hat. Störungen von Ensemble und Stadtbild treten punktuell dort auf, wo die typische Parzellensituation aufgegeben wurde. Große, traufständige Gebäude unterbrechen den harmonischen Rhythmus der Ensembles, was insbesondere bei weiten Straßenraumprofilen, wie der Marktstraße und der Langen Straße, deutlich wird. Durch den Bautyp des Zwerchhauses können solche Ensemble-Störungen aufgefangen werden, insbesondere, wenn sich dieses formal und konstruktiv aus dem Erdgeschoss ableiten lässt.

2.4 Dachlandschaft § 5

Die Dachlandschaft ist eine wesentliche Komponente der Stadtgestalt. Ortsbildtypisch für den Altstadtbereich Bad Münders sind geneigte, symmetrische Steildächer, deren Neigung 45 ° und mehr betragen. Dieses Charakteristikum muss grundsätzlich erhalten bleiben; gleichwohl sind im Zuge von Dachausbauten Gauben in beschränktem Maße möglich, um der Mobilisierung innerstädtischen Wohnraums Platz zu geben.

Hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckung wird eine Begrenzung auf die wesentlichen, ortsbildprägenden Materialien vorgenommen. Die Ergebnisse gebauter Umwelt haben über Jahrhunderte gezeigt, dass auch mit wenigen Materialien und handwerklichen Verarbeitungstechniken ein lebendiges Stadtbild realisiert werden kann!

Ausnahmen von den Festsetzungen können erlassen werden, da es gerade im Bereich der Dachgestaltung und -form zahlreiche Varianten gibt, die diese Satzung

nicht abdecken kann, die sich jedoch gerade im Bereich der Modernisierung nicht störend auf das Gesamtbild auswirken müssen.

2.5 Fassaden § 6

Bad Münders Baustruktur ist geprägt von der Holzfachwerkkonstruktion der Ackerbürgerhäuser. Sanierung und Umbauten von Fachwerkbauten müssen diese ortsübliche Bauweise erhalten, wobei das Erdgeschoss dieses Konstruktionsprinzip in historisch-zimmermannsmäßiger Ausführungsart berücksichtigen muss. Positive Beispiele aus anderen "Fachwerk-Städten" zeigen, dass aus der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss in Verbindung mit Schaufenstern im Fachwerksystem hinsichtlich Größe und Qualität von Ausstellungsflächen, keine Nachteile entstehen müssen.

Parallel zur Gestaltung der Fachwerkhäuser kann auch bei Neubauten eine Fassade nur dann formal befriedigend sein, wenn sämtliche Architekturelemente aufeinander bezogen und abgestimmt sind und somit das Gebäude als formale Einheit begriffen werden kann. Sie müssen sich an dem überwiegend vorhandenen Haustyp orientieren.

Die Einschränkung der zulässigen Fassadenmaterialien auf wenige traditionell verwendete Baustoffe soll die Geschlossenheit des Stadtkerns von Bad Münder bewahren. Sie bietet jedoch ausreichend Spielraum für eine ausdrucksstarke Gestaltung von Gebäuden.

Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn es der historische Befund zulässt oder besondere gestalterische Effekte erzielt werden sollen. Zeitgemäße Architekturelemente können so einen spannungsreichen Kontrast zur historisch gewachsenen Bautradition bilden. Die umgebende Gebäude-, Platz- und Straßensituation ist zu beachten und darf in ihrer Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden.

2.6 Markisen, Klappläden und Rollläden, Vordächer § 7

Die Markisen, Klapp- und Rollläden sollen sich hinsichtlich Form, Farbe und Gestaltung in die Fassade einfügen und nicht zu einem dominierenden Element der Erdgeschosszone bzw. der Fassade werden.

Da eine Vielzahl der Gebäude innerhalb dieser ÖBV Holzfachwerkgebäude sind, ist das nachträgliche Anbringen von Rollläden unzulässig. Sie tragen zur Verkleinerung der Fensteröffnungen oder durch Anbringung von Führungsschienen und Rollladenkästen äußerlich auf das Fachwerk zur Verdeckung wichtiger Konstruktionsteile bei und verunstalten somit den Gesamteindruck des Fachwerks. Aus diesem Grund sind an Holzfachwerkgebäuden nur Klappläden zulässig.

An den übrigen Gebäuden sind außerdem Holz-Rollläden zulässig, da sich Holz in den vorgegebenen Rahmen an zulässigen Materialien einfügt und sich nicht störend auf die Umgebung auswirkt.

Im zunehmenden Maß wird der Straßenraum zur Präsentation von Waren genutzt. Zum Schutz vor Regen und Sonne werden oft Vordächer benötigt. Um eine ausgewogene Gestaltung der Fassade zu erreichen, wird die Tiefe der Vordächer beschränkt und die Anpassung an die Gliederung gefordert.

2.7 Balkone und Loggien § 8

In den letzten 10 Jahren haben sich die Ansprüche, die eine Wohnung zu erfüllen hat, erheblich geändert. Neben einer modernen Innenausstattung (Küche, Bad, helle Räume) ist für die Auswahl einer Wohnung das Vorhandensein eines Balkons oder einer Loggia ausschlaggebend.

Der Wohnungsnutzer möchte sich in den Sommermonaten gern im Freien aufhalten. Da im innerstädtischen Bereich kaum private Gärten zu Verfügung stehen, bieten Balkons oder Loggien die Möglichkeit dort einen eigenen Bereich zum Sonnen, Hobbygärtnern oder auch nur zum Wäsche trocknen.

In den meisten Fällen lassen es die Grundstücksverhältnisse nicht zu einen Balkon an das Gebäude zu bauen. Der Einbau einer Loggia im Dachgeschoss ist dagegen oftmals möglich.

Das Wohnen in historischen Innenstädten befindet sich im steten Wandel von Bauformen und Lebensgewohnheiten. Durch das bloße Konservieren von überkommenen Bautraditionen wird eine Weiterentwicklung und Bewohnbarkeit der Innenstädte erschwert.

Um die Geschlossenheit der historischen Stadtstruktur nicht zu gefährden, wird die Zulässigkeit von Balkonen und Loggien mit Einschränkungen ermöglicht. Sie müssen sich dem Gebäude und dem Gesamteindruck der Umgebung unterordnen. Der Denkmalschutz ist hier besonders zu beachten.

2.8 Fenster und Türen § 9

Das Verhältnis von Wandfläche zu Öffnung bestimmt die Architektur im Fassadenbereich eines Hauses wesentlich. Die Fensterformate in der Ackerbürgerstadt sind das Resultat des vorwiegend vorhandenen Holzfachwerkkonstruktionsprinzips und haben somit stehende Formate; dieses ist in den Obergeschossen der Gebäude im Stadtkern noch eindeutig lesbar.

Außer Holzfenstern in Holzfachwerkfassaden sind auch Fenster aus anderen Materialien in sonstigen Fassaden zulässig, da sie sich in ihrer Profilierung heutzutage kaum von deckend-weiß gestrichenen Holzfenstern unterscheiden.

Die Beschränkung auf Holzfenster in Holzfachwerkgebäuden soll die Authentizität der Materialien (Holzfachwerk/Holzfenster) zum Ursprungszustand wahren. Der Charakter der Holzfachwerkgebäude soll so erhalten bleiben.

Mit der Festsetzung von vorzunehmenden Fensterunterteilungen sowie nicht flächenbündigen Profilen, soll die Wahrnehmbarkeit und Einheitlichkeit des Fenster-

elementes auch vom öffentlichen Verkehrsraum aus gewährleistet bleiben. Teilweise vorzufindende Fensterteilungen und -profilierungen neuerer Zeit, wie z.B. dünne Metallstege- und -leisten in Form von Klebestreifen oder innenliegenden Sprossen, erfüllen diese Anforderungen nicht.

Charakteristisch für den alten Stadtkern sind auch die Eingangsbereiche mit den alten handwerklich überdurchschnittlich ausgeführten Hauseingangstüren. Diese zu erhalten, ist ebenso ein Anliegen der Satzung.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Ausführung von Fenstern und Türen können gewährt werden, wenn umliegende Gebäude und Plätze durch eine abweichende Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.

2.9 Werbeanlagen § 10

Angepasst in die in heutiger Zeit praktizierte Art und Weise der Außenwerbung sind Festsetzungen getroffen worden, die verhindern sollen, dass Gebäude lediglich als Reklameträger missbraucht werden, ohne deren Eigenart und Gestaltung zu beachten.

Historisch wertvolle Blickachsen werden verstellt und das Ortsbild kann durch ein Übermaß an Werbeanlagen stark beeinträchtigt werden.

Dennoch kann auf ein notwendiges Maß an Werbung nicht verzichtet werden.

Daher werden Werbeanlagen und Werbeautomaten innerhalb dieser Satzung in ihrer Anzahl, Größe, Farbgebung, Beleuchtung und Platzierung festgelegt, um sie als stadtbildwirksamen Faktor in die Erscheinungsstruktur der historischen Kernstadt zu integrieren.

2.10 Einfriedungen § 10

Das Stadtbild wird durch die Ausführung der vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Einfriedungen entscheidend geprägt. Aus diesem Grund werden die zu verwendenden Baumaterialien auf althergebrachte Werkstoffe beschränkt. Diese haben ihren Bezug zu den Fassaden und fügen sich so harmonisch in das Straßen- und Ortsbild ein.

Die Erhaltung von Bruchstein-Trockenmauern ist nicht nur aus bauhistorischer Sicht notwendig, sondern auch aus stadttökologischer. Bruchstein-Trockenmauern sind ein wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen, die sonst in Städten, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Geländeoberflächen, keine Überlebenschancen haben. Daher sind solche Mauern zu erhalten und wiederherzustellen.

Bad Münster am Deister, den 28.09.2000 / 23.06.2005 / 14. Dezember 2006

Bürgermeisterin

