

# 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt

## § 1 Traufhöhe

§ 2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschrift erhält folgende Fassung:

Die Höhe der Traufe darf das Maß von 6,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Höhe der Traufe von mehr als 6,50 m zugelassen werden,

- wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
- wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.

## § 2 Sockelhöhe

An § 2 Abs. 2 werden folgende Sätze 2 und 3 angefügt:

Ausnahmsweise kann bei geneigtem Gelände zugelassen werden, daß die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt.

Ausnahmsweise kann eine Sockelhöhe von mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche zugelassen werden,

- wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird, oder
- wenn an ein vorhandenes Gebäude angebaut wird und wenn bei dem neuen Gebäude die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes eingehalten wird.

### **§ 3 Dächer**

An § 3 Abs. 1 werden folgende Sätze 4 und 5 angefügt:

Mansarddächer sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann bei Teilen des Daches eines Gebäudes eine andere Gestaltung zugelassen werden,

- wenn diese Teile innen liegen und für die städtebauliche Wirkung des Daches keine Bedeutung haben, und
- wenn die außen liegenden städtebaulich wirksamen Teile des Daches einen First haben, die vorgeschriebene Dachneigung einhalten und die Höhe des Firstes über dem Dachgeschoßfußboden mindestens 3 m beträgt.

### **§ 4 Fenster**

In § 4 Abs. 2 wird folgender Satz 4 angefügt:

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß bei Läden Fensteröffnungen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe größer als 1 : 1,2 zugelassen werden, wenn die Fenster so unterteilt werden, daß bei den Teilflächen ein Verhältnis von Breite zu Höhe kleiner oder gleich 1 : 1,2 entsteht.

## Begründung zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt

### Vorbemerkung

Die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" ist am 07.11.1985 rechtsverbindlich geworden. Sie hat sich im großen und ganzen bewährt. In letzter Zeit hat sich jedoch bei zwei größeren Bauvorhaben, dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück "Winsener Straße 1 - 5" und der Erweiterung des Kaufhauses Dittmer an der Straße "Am Steinberg" gegenüber dem Küsterhaus, gezeigt, daß einige Regelungen für größere Geschäftshäuser zu eng gefaßt sind. Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende Regelungen:

§ 2: Traufhöhe und Sockelhöhe

§ 3: Dachgestaltung

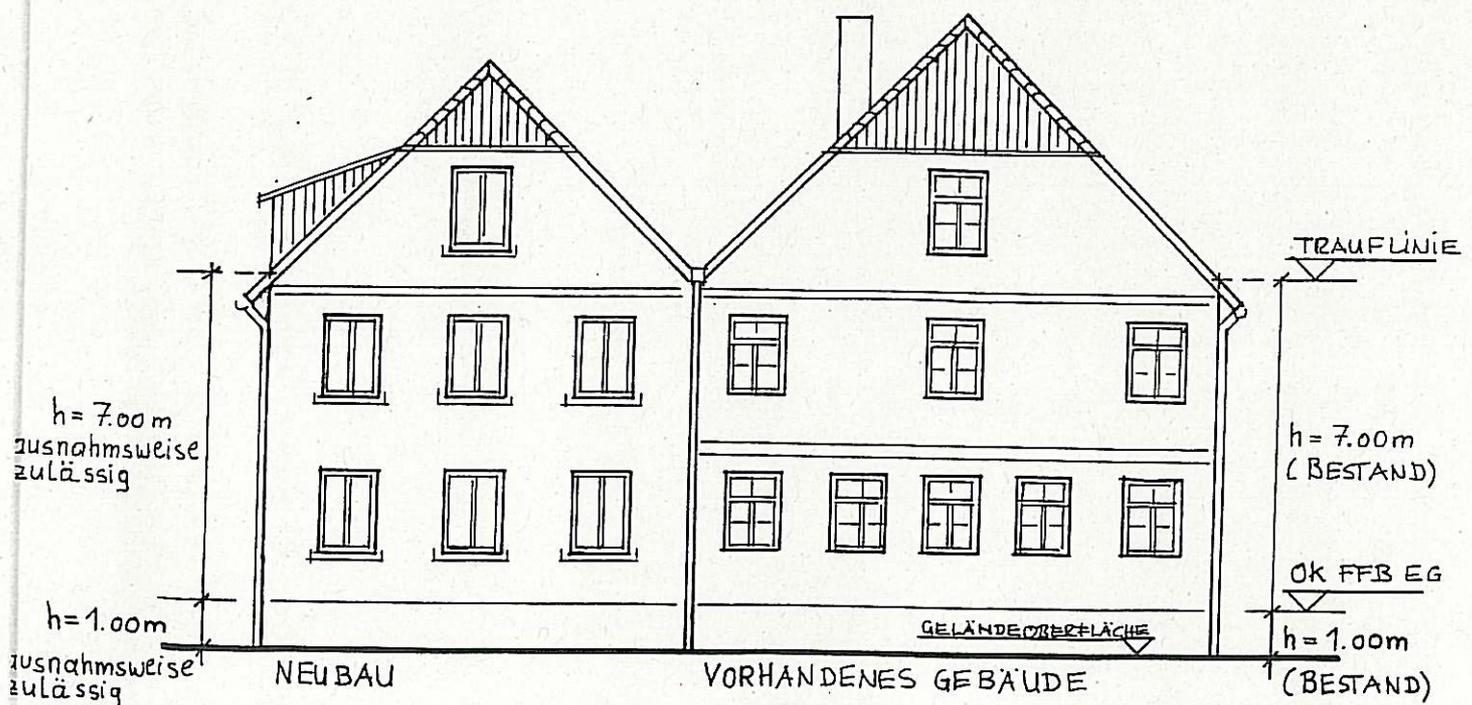
§ 4: Fenstergestaltung

Diese Regelungen sollen mit der 1. Änderung etwas weiter gefaßt werden (Traufhöhe) oder durch Ausnahmeregelungen flexibler gestaltet werden.

### Traufhöhe

Nach § 2 Abs. 1 darf die Höhe der Traufe das Maß von 6,00 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, nicht überschreiten. Diese Maß reicht bei Geschäftshäusern mit zwei Vollgeschossen nicht ganz aus: Für das Erdgeschoß wird eine Höhe von 3,50 m benötigt. Dann verbleiben für das Obergeschoß nur noch 2,50 m. Das ist etwas zu wenig. Das Maß wird daher von 6,00 m auf 6,50 m erhöht.

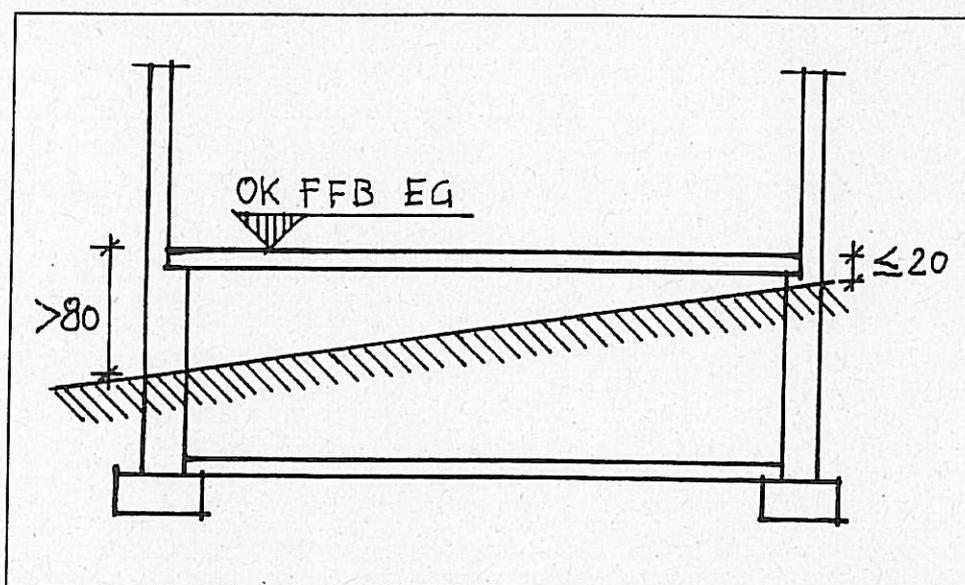
Außerdem soll es möglich sein, mit Erweiterungen oder Neubauten an die Geschosshöhe bereits vorhandener Gebäude anzuschließen. Versprünge der Geschosshöhen innerhalb eines Gebäudes oder bei zwei aneinander gebauten Gebäuden sind gestalterisch sehr unbefriedigend. Sie stören das Ortsbild. Deshalb wird für diesen Fall ausnahmsweise auch eine Traufhöhe von mehr als 6,50 m zugelassen. Zur Erläuterung vgl. die folgende Skizze!



## Sockelhöhe

Nach § 2 Abs. 2 darf die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegen. Damit sollen "liegende" Gebäude erreicht werden. Im ebenen oder nur leicht geneigten Gelände ist das kein Problem. Wenn das Gelände aber stärker geneigt ist, müßte das Gebäude erheblich eingegraben werden, um diese Vorschrift einzuhalten. Das kann so weit gehen, daß die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens hangseitig erheblich unterhalb der Geländeoberfläche liegen muß. Das sollte vermieden werden.

Nun zieht sich durch das Ortszentrum eine Geländekante, an der es stärkere Hangneigungen gibt. Für diesen Fall sollen Ausnahmen von der Regelung zugelassen werden, wenn der Erdgeschoßfertigfußboden hangseitig nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt. Die Regelung ist in der folgenden Skizze verdeutlicht.



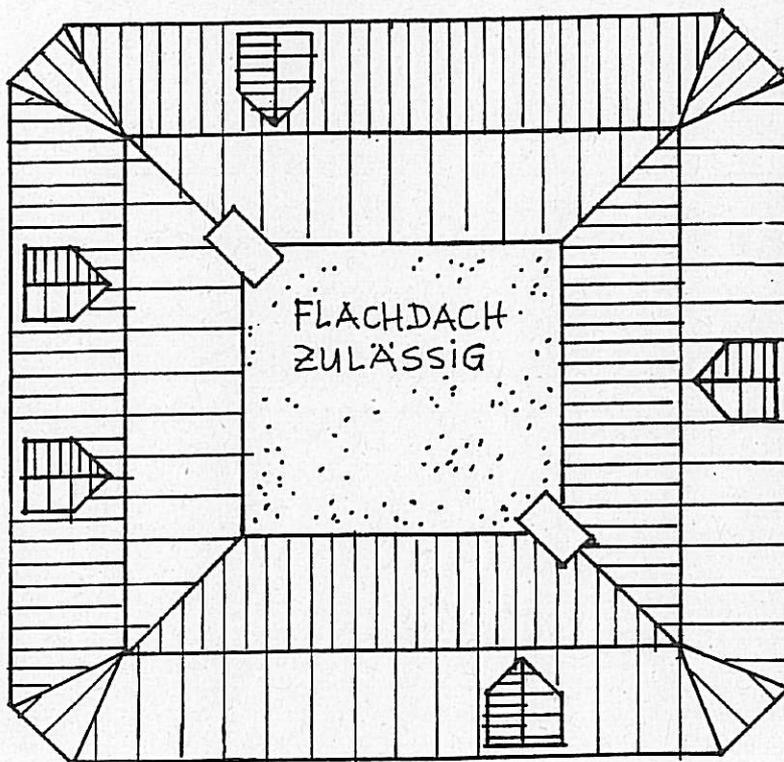
Außerdem soll es auch hier möglich sein, mit Erweiterungen oder Neubauten an die Sockelhöhe bereits vorhandener Gebäude anzuschließen. Versprünge der Geschosshöhen innerhalb eines Gebäudes oder bei zwei aneinander gebauten Gebäuden sind gestalterisch sehr unbefriedigend. Sie stören das Ortsbild. Deshalb wird für diesen Fall ausnahmsweise auch eine Sockelhöhe von mehr als 0,50 m zugelassen. Zur Erläuterung vgl. die Skizze zur Traufhöhe!

## Dachgestaltung

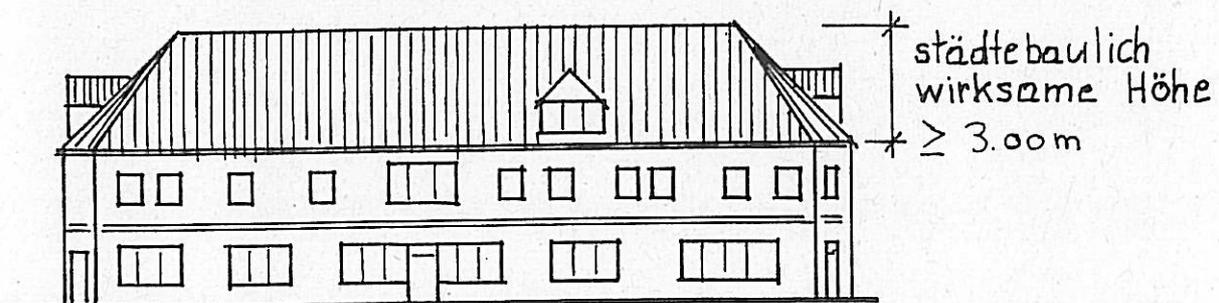
Nach § 3 Abs. 1 sind bei Gebäude nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 60 Grad zulässig. Der Landkreis hat darauf hingewiesen, daß nicht klar ist, ob "Mansarddächer" danach zulässig sind oder nicht, und gebeten, für eine Klarstellung zu sorgen. Das wird getan: Mansarddächer sind nicht ortstypisch. Sie werden daher ausgeschlossen.

Es hat sich weiter gezeigt, daß bei größeren Gebäuden überdachte Innenbereiche entstehen, deren Überdachung nicht als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit der vorgeschriebenen Dachneigung gestaltet wird. Es handelt sich um Flachdächer oder nur wenig geneigte Dächer. Diese Dachteile sind für den Betrachter nicht zu erkennen, weil sie innen liegen und vom Dach der umgebenden Gebäudeteile verdeckt werden. Für das Ortsbild ist die Überdachung

dieser Innenbereiche ohne Bedeutung. Es ist daher nicht notwendig, bei diesen Teilen des Daches auf der Einhaltung der Vorschrift über die Dachgestaltung zu bestehen. Deshalb wird in den § 3 Abs. 1 eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die bei solchen innen liegenden Teilen des Daches eine abweichende Gestaltung zuläßt, wenn auf den außenliegenden Gebäudeteilen die vorgeschriebene Dachgestaltung eingehalten wird. Dazu erscheint es notwendig, daß die sichtbare Dachfläche eine Höhe erreicht, bei der sie sich auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und damit auf das Ortsbild auswirkt. Ein paar Ziegelreihen reichen dafür nicht aus. Aus der Sicht der Gemeinde wird die städtebauliche Wirkung erst erreicht, wenn die Höhe des Firstes über dem Dachgeschoßfußboden mindestens 3 m beträgt. Die Regelung ist in den beiden folgenden Skizzen verdeutlicht.



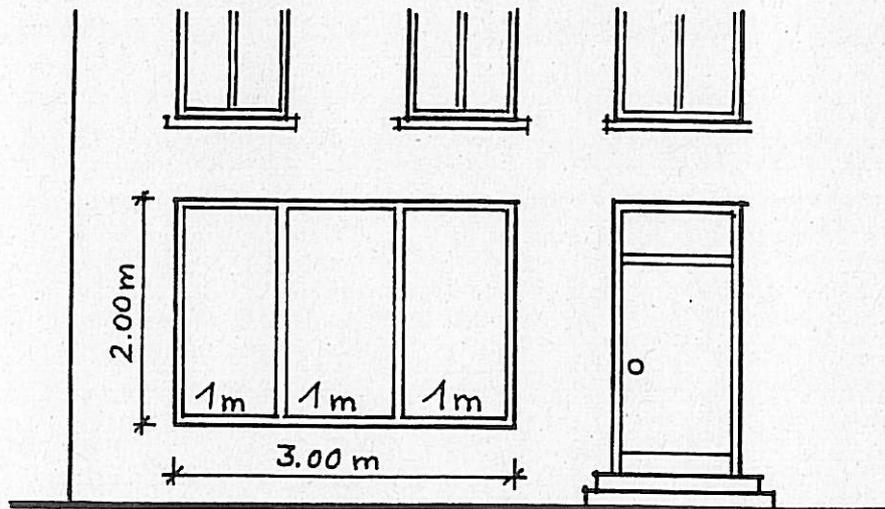
DACHAUFSICHT



## Fenstergestaltung

§ 4 Abs. 2 schreibt ein "hochstehendes" Fensterformat vor: Das Verhältnis von Breite zu Höhe muß kleiner oder gleich 1 : 1,2 sein. Diese Regelung widerspricht dem Interesse von Läden an großen Schaufensterflächen. Bei der Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift ist dieses Interesse dem Ziel, das typische Ortsbild zu bewahren, untergeordnet worden. In der Praxis zeigt sich, daß diese Regelung etwas weit geht. Schließlich ist das Ortszentrum von Hanstedt auch ein Geschäftszentrum. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, daß dieses Geschäftszentrum funktioniert. Und dazu gehören aus der Sicht der Kaufleute große Schaufensterflächen.

In dieser Situation soll die Regelung für die Fenstergestaltung bei Läden im Erdgeschoß etwas gelockert werden. Für die Fensteröffnung wird ausnahmsweise ein Verhältnis von größer als 1 : 1,2 zugelassen, wenn das Fenster selbst so unterteilt wird, daß bei den Teilflächen ein Verhältnis kleiner oder gleich 1 : 1,2 eingehalten wird. Damit wird insgesamt der Eindruck des für den Ort typischen hochstehenden Fensterformats gewahrt. Die Regelung ist in der folgenden Skizze verdeutlicht.



BEISPIEL FÜR EINE NOTWENDIGE FENSTER-  
UNTERTEILUNG IN EINER AUSNAHMS-  
WEISE ZULÄSSIGEN FENSTERÖFFNUNG

## Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" mit Begründung wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 1992

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 05.02.1991 die Aufstellung der 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 15.02.1991 bis 03.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.1991 dem Entwurf der 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 18.02.1992 bis 31.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 27. Februar 1992 bis einschließlich Montag, den 30. März 1992 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.05.1992 die 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Hanstedt, den 26.05.1992

Der Gemeindedirektor

gez. Albers

Siegel

Gem. § 11 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 61-Han 354/92) ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ erklärt, daß gegen die 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" eine Verletzung von Rechtsvorschriften ~~teilweise~~ / nicht geltend gemacht wird.

Winsen (Luhe), den 05. Nov. 1992

LANDKREIS HARBURG

Der Oberkreisdirektor

i.V.

Siegel

gez. Tiedemann

Der Rat der Gemeinde ist den in der Erklärung des Landkreises Harburg vom \_\_\_\_\_  
(Az.: \_\_\_\_\_) über die Verletzung von Rechtsvorschriften  
aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.

Die 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von  
Hanstedt" hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis  
\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch  
Aushang vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am  
17. Dez. 1992 \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von  
Hanstedt" ist damit am 17. Dez. 1992 \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Hanstedt, den 22. Dez. 1992

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag

Siegel

gez. Dittmer

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung der "Örtlichen Bauvorschrift über  
Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt" ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1  
Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht  
worden.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor