

## Örtliche Bauvorschrift "Meinersen – Hauptstraße West II"

- Stand: §10 (1) BauGB -

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; K. Müller

Gemeinde Meinersen

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>§ 1 Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>§ 2 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 Dachformen</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Drempe</b>	<b>6</b>
<b>§ 5 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung</b>	<b>8</b>
<b>§ 6 Außenwandflächen</b>	<b>9</b>
<b>§ 7 Außenwandöffnungen</b>	<b>11</b>
<b>§ 8 Loggien und vorstehende Bauteile</b>	<b>12</b>
<b>§ 9 Ladeneinbauten, Vordächer und Markisen</b>	<b>13</b>
<b>§ 10 Werbeanlagen</b>	<b>14</b>
<b>§ 11 Das Gebäudeumfeld</b>	<b>15</b>
<b>§ 12 Ausnahmeregelungen</b>	<b>16</b>
<b>§ 13 Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>17</b>
<b>§ 14 Inkrafttreten</b>	<b>17</b>
<b>Begründung</b>	<b>18</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>18</b>
1.1 Zu § 1 - Zielsetzung	18
1.2 Zu § 2 - Geltungsbereich	18
1.3 Zu § 3 - Dachformen	19
1.4 Zu § 4 - Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Drempe	19
1.5 Zu § 5 - Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung	20
1.6 Zu § 6 - Außenwandflächen	20
1.7 Zu § 7 - Außenwandöffnungen	21
1.8 Zu § 8 - Loggien und vorstehende Bauteile	22
1.9 Zu § 9 - Ladeneinbauten, Vordächer und Markisen	23
1.10 Zu § 10 - Werbeanlagen	23
1.11 Zu § 11 - Das Gebäudeumfeld	24
1.12 Zu § 12 - Ausnahmeregelungen	24
1.13 Zu § 13 - Ordnungswidrigkeiten	25
<b>2.0 Umweltbericht</b>	<b>26</b>
2.1 Einleitung	26
2.1.1 Inhalt und Ziele der örtlichen Bauvorschrift	26
2.1.2 Ziele des Umweltschutzes	26
2.1.3 Methodik	27
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Umweltauswirkungen	27
2.2.1 Bestand	27
2.2.2 Entwicklungsprognose	27
2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	27
2.2.4 Planungsalternativen	28
2.3 Zusatzangaben	28
2.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	28

2.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	28
2.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
<b>3.0</b>	<b>Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>28</b>
<b>4.0</b>	<b>Ablauf des Bauleitplanverfahrens</b>	<b>29</b>
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	29
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	30
4.4	Öffentliche Auslegung	30
<b>5.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB</b>	<b>30</b>
5.1	Planungsziel	30
5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	30

---

**Präambel**

---

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am ..... aufgrund der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellen Fassung und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung die folgende Satzung "Meinersen – Hauptstraße West II" beschlossen.

---

**§ 1 Zielsetzung**

---

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

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

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

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

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

Die größtenteils historische Bebauung im westlichen Abschnitt der Hauptstraße rückt dicht an den öffentlichen Raum heran, begrenzt diesen meist direkt. Von der Hauptstraße erschlossene Hofanlagen erlauben einen tiefen Blick auf private Flächen. Der westliche Straßenabschnitt ist für das Ortsbild mit seiner historischen und funktionalen Bedeutung von erheblicher Bedeutung. Insbesondere hier müssen die sehr gut ablesbaren Gestaltungselemente bewahrt und vor einer Beeinträchtigung durch nicht maßstäbliche, unpassende Gestaltungselemente geschützt werden. Vor allem bei den großen Stallgebäuden kann von einer langfristigen Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ausgegangen werden, welche in der Regel auch einen Eingriff in die äußere Erscheinung des Gebäudes bedingt. Durch die vorliegenden Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass solche baulichen Eingriffe das Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich behutsam in die historische Bausubstanz einfügen.

## § 2 Geltungsbereich

### (1) Räumlicher Geltungsbereich:

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich nördlich und südlich der westlichen Hauptstraße für den Bereich "Alte Straße", "An der Stockwiese" und Teile des "Schmiedekamp", für die Schleusenstraße und den Bereich des Rathauses. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem anliegenden Plan M 1 : 5.000, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

### (2) Sachlicher Geltungsbereich:

Diese örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Gestaltung der Dächer (§§ 3 bis 5)
- die Gestaltung der Außenwände (§ 6)
- die Gestaltung der Fenster, Türen und Tore (Außenwandöffnungen, § 7)
- die Gestaltung von Loggien und vorstehenden Bauteilen (§ 8)
- die Gestaltung der Ladeneinbauten, Vordächer und Markisen (§ 9)
- die Gestaltung der Werbeanlagen (§ 10)
- die Gestaltung des Gebäudeumfelds (Einfriedungen/ Hausvorbereiche/ Außentreppe, § 11)

### (3) Für die vom öffentlichen Verkehrsraum und von öffentlichen Grünflächen aus nicht einsehbaren baulichen Anlagen gelten die Festsetzungen der §§ 3 bis 11 nicht.

## § 3 Dachformen

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

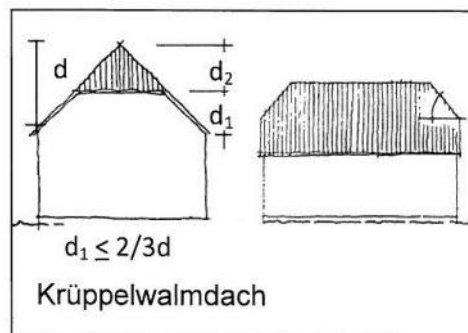
Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

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

Die Giebeldachflächen müssen eine gleichseitige Neigung von mindestens 40° aufweisen. Die Länge des Dachfirsts zwischen den gleich auszubildenden Giebeldachflächen muss mindestens 40 % der zugehörigen Traufhöhe betragen.

Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite bis zu 2/3 der Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung muss mindestens 45° betragen. Der Krüppelwalm ist an beiden Giebeln gleich auszubilden.

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



### (2) Für die Dachflächen ist nur eine beidseitig

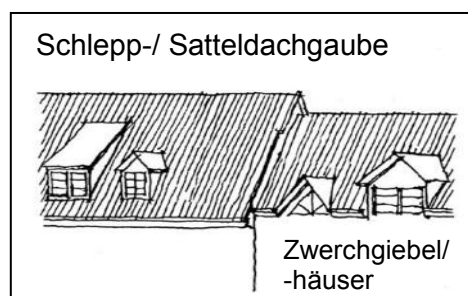
gleiche Dachneigung von 35° - 50° zulässig.

- (3) Abweichend von Absatz 2 müssen die Dachflächen bei Nebengebäuden beidseitig eine Neigung von mindestens 25° aufweisen.
- (4) Die Traufe ist als horizontaler Abschluss der Dachfläche ohne Versatz auszuführen.

#### § 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Drempel

- (1) Als Dachaufbauten von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachgauben oder Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser zulässig.

Sie müssen dem Verlauf der Fensterachsen bzw. den vertikalen Fassadenachsen zugeordnet sein.



- (2) Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Satteldachgauben und nur mit senkrechten Seitenwangen zulässig. Schleppgauben müssen eine Mindestneigung von 22°, Satteldachgauben von 35° aufweisen.

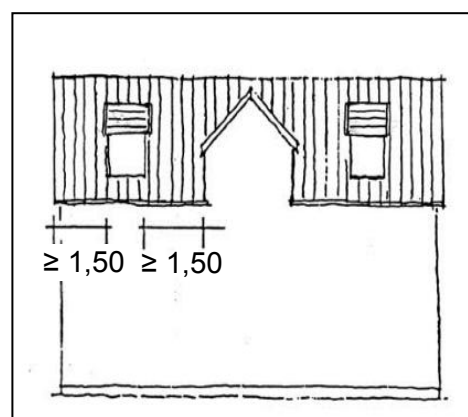
Zwerchhäuser sind nur mit Satteldach und senkrechten Wangen zulässig.

- (3) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,90 m x 1,20 m zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Dachfläche liegen.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf in der Summe maximal 1/2 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

- (6) Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zum Ortgang mindestens 1,50 m, zum Grat mindestens 0,80 m Abstand einhalten.

Der obere Schnittpunkt des Daches von Dachaufbauten mit der zugehörigen Dachfläche und Dachflächenfenster müssen von der Firstlinie der zugehörigen Dachfläche mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen entfernt sein.

Der Fußpunkt von Gauben muss vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen aufweisen.



- (7) Gauben und Dachflächenfenster müssen zu Zwerchgiebeln bzw. -häusern einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Dachgauben und Dachflächenfenster müssen zu- und untereinander einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.

Zwerchgiebel bzw. -häuser müssen zu- und untereinander einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.

- (8) Firstoberlichter sind nur alternativ zu Dachaufbauten/ Dachflächenfenstern zulässig. Ihre Höhe darf maximal 1/3 des Abstandes zwischen Firstlinie und Traufe der zugehörigen Dachfläche betragen. Ein Herausragen aus der Dachfläche ist auf das konstruktiv erforderliche Minimum zu beschränken.

Die Gesamtlänge von Firstoberlichtern darf maximal 1/2 der Firstlinie der zugehörigen Dachflächen betragen.

Firstoberlichter müssen zum Ortgang mindestens 1,50 m, zum Grat mindestens 0,80 m Abstand einhalten.

- (9) Als Material für Verkleidungen von Seitenwänden (Wangen) der Dachaufbauten sind zugelassen:

- a) Dachziegel in Material und Farbe der Deckung des Hauptdaches gem. § 5 Abs. 1 dieser Gestaltungssatzung.
- b) Naturschiefer oder Schieferit.
- c) Holz in senkrechter Schalung (Deckelschalung, Leistenschalung o. ä.) mit einer Mindestbreite von 0,15 m.

Anstrich in den Farbreihen Braun, Grau und Grün der RAL Farbkarte 840 HR:

Farbreihe BRAUN

RAL 8012 - Rotbraun  
RAL 8014 – Sepiabraun  
RAL 8015 – Kastanienbraun  
RAL 8017 – Schokoladenbraun  
RAL 8022 – Schwarzbraun  
RAL 8024 – Beigebraun

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau  
RAL 7001 – Silbergrau  
RAL 7023 – Betongrau  
RAL 7030 – Steingrau  
RAL 7032 – Kieselgrau  
RAL 7038 – Achatgrau

Farbreihe GRÜN

RAL 6000 – Patinagrün  
RAL 6004 – Blaugrün  
RAL 6020 – Chromoxidgrün  
RAL 6011 – Resedagrün

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb der jeweiligen Farbreihe zulässig.

In historisch begründeten Fällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Farbgebung abgewichen werden.

- (10) Für die Dachüberstände gilt:
- Traufseite : mind. 0,30 m, höchstens 0,80 m
  - Giebelseite: mind. 0,15 m, höchstens 0,60 m.

- (11) Drempe! (Kniestöcke) sind bis maximal 0,50 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit Unterkante Dachhaut.

## § 5 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

---

- (1) Als Dachdeckungsmaterial sind nur nichtglänzende, naturrote Dachziegel oder Dachsteine in gewellter Form (z. B. Hohlpfanne, Krempziegel, Doppelmuldenziegel und die entsprechende Ausführung mit Falz) zulässig in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Rot:

Farbreihe ROT

RAL 3000 – Feuerrot  
RAL 3002 – Karminrot  
RAL 3011 – Braunrot  
RAL 3013 – Tomatenrot  
RAL 3016 – Korallenrot

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig.

- (2) Für Nebengebäude und Schauer können ausnahmsweise auch Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden in den unter § 5 Abs. 1 genannten Farben sowie in der Farbreihe Grau der RAL Farbkarte 840 HR:

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau  
RAL 7001 – Silbergrau  
RAL 7023 – Betongrau  
RAL 7030 – Steingrau  
RAL 7032 – Kieselgrau  
RAL 7038 – Achatgrau

- (3) Eine Verkleidung des Ortgangs aus Kunststoff-Winkelementen ist unzulässig.
- (4) Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- (5) Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zulässig.

Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m, zum Grat mindestens 0,80 m und zur Firstlinie mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Unterkante der Sonnenkollektoren muss vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche einen Abstand von ebenfalls mindestens 0,80 m bzw. mindestens 3 Pfannenreihen einhalten.

Zu Zwerchgiebeln bzw. -häusern muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

- (6) Aus der Dachfläche ragende Bauteile wie Schornsteine, Entlüftungsrohre usw. sind im Farbton der Dachdeckung gem. § 5 Absatz 1 zu halten. Schornsteinköpfe sind aus rotem Ziegelsichtmauerwerk herzustellen.
- (7) Antennenanlagen zum Funk-, Fernseh- oder Rundfunkempfang sind grundsätzlich unter Dach anzubringen. Ist ein ordnungsgemäßer Empfang auf diese Weise nicht zu



gewährleisten, ist ausnahmsweise eine Antennenanlage pro Gebäude oberhalb der Dachhaut zulässig.

Parabolantennenanlagen zum Empfang von Satellitenprogrammen sind oberhalb der Dachhaut zulässig.

Auf den von öffentlichen Straßen- oder Grünräumen einsehbaren Außenwandflächen und Dachflächen ist je Gebäude nur eine Parabolantennenanlage, d. h. eine Reflektorschale, zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang auf andere Weise nicht zu gewährleisten ist.

## § 6 Außenwandflächen

(1) Fachwerkfassaden sind zu erhalten. Es ist unzulässig, sie bei bestehenden Gebäuden ganz oder teilweise durch andere Konstruktionen zu ersetzen.

(2) Gebäude in Sichtfachwerk-Konstruktion dürfen nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Seiten sowie an der Wetterseite verkleidet werden.

Vorhandene Verkleidungen sind dementsprechend zu entfernen, wenn bei Renovierungsarbeiten Sichtfachwerk zutage tritt.

(3) Die Ergänzung vorhandener Bausubstanz muss in konstruktiver Fachwerkbauweise mit Gefachen in Sichtmauerwerk, verputzten Gefachen oder in massiver Bauweise in Sichtmauerwerk erfolgen. Mischkonstruktionen sind zulässig. Bezüglich einer Fachwerkverkleidung gilt Absatz 2 entsprechend. Mit Ausnahme von allgemein zulässigen, verputzten Gefachen ist das Verputzen von Mauerwerk nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn dies dem historisch nachweisbaren Originalzustand des zu ergänzenden Gebäudes entspricht.

Die Ergänzung muss der Konstruktion des zu ergänzenden Gebäudes entsprechen, sofern dieses in einer der vorliegend als zulässig festgesetzten Konstruktionen ausgeführt ist. Ansonsten ist § 12 (1) entsprechend anzuwenden.

(4) Sichtmauerwerk ist aus glatten, nicht genarbt und nicht besandeten Ziegelsteinen in Normalformat (NF) oder Reichsformat zulässig.

Für die Putzflächen gemäß § 6 Abs. 3 gilt, dass sie als Glatt- bis mittelkörniger Putz mit gleichmäßiger Oberfläche bzw. gem. historischem Originalzustand auszuführen sind.

Konstruktives Fachwerk ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion auszuführen. Fachwerk als Verkleidung des eigentlichen Kernbaukörpers ist unzulässig.

(5) Für die Fachwerkkonstruktion sind nichtglänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Braun und Farbreihe Grau, zulässig:

Farbreihe BRAUN

RAL 8012 – Rotbraun

RAL 8014 – Sepiabraun

RAL 8015 – Kastanienbraun

RAL 8017 – Schokoladenbraun

RAL 8022 – Schwarzbraun

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau

RAL 7001 – Silbergrau

RAL 7023 – Betongrau

RAL 7030 – Steingrau

RAL 7032 – Kieselgrau

RAL 8024 – Beigebraun

RAL 7038 – Achatgrau

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne innerhalb einer Farbreihe sind zulässig.

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

Farbreihe ROT

RAL 3000 - Feuerrot

RAL 3002 - Karminrot

RAL 3011 - Braunrot

RAL 3013 - Tomatenrot

RAL 3016 - Korallenrot

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig.

Putzflächen sind in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihen Gelb, Weiß und Rot zulässig bzw. entsprechend der Farbe des historischen Originalzustandes:

Farbreihe GELB

Farbreihe WEISS

RAL 1013 - Perlweiß

RAL 9001 - Cremeweiß

RAL 1014 - Elfenbein

RAL 9010 - Reinweiß

RAL 1015 - Hellelfenbein

RAL 1001 - Beige

Farbreihe ROT

RAL 3000 - Feuerrot

RAL 3002 - Karminrot

RAL 3011 - Braunrot

RAL 3013 - Tomatenrot

RAL 3016 - Korallenrot

In historisch begründeten Fällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Farbgebung abgewichen werden.

(6) Als Material für Verkleidungen sind nur zulässig:

a) Dachziegel in Material und Farbe der Dachdeckung des Hauptgebäudes gem. § 5 Abs. 1 dieser Gestaltungssatzung.

b) Holz in senkrechter Schalung (Deckelschalung, Leistenschalung o. ä.) mit einer Mindestbreite von 0,15 m. Anstrich in den Farbreihen Braun, Grün und Grau der RAL Farbkarte 840 HR gem. § 4 Abs. 9 c dieser Gestaltungssatzung.

Einfassungen von Fenstern, Ortgängen und Gebäudekanten können mit Naturschiefer oder Schieferit vorgenommen werden, wenn eine Verkleidung gem. a) ausgeführt wird.

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

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

(8) Bei Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) müssen die Außenwandflächen konstruktiv als Sichtmauerwerk in massiver Bauweise oder als Sichtfachwerk mit Gefa-

chen in Sichtmauerwerk oder verputzten Gefachen hergestellt werden. Auch Mischkonstruktionen sind zulässig. Die Absätze 4, 5 und 7 sind entsprechend anzuwenden.

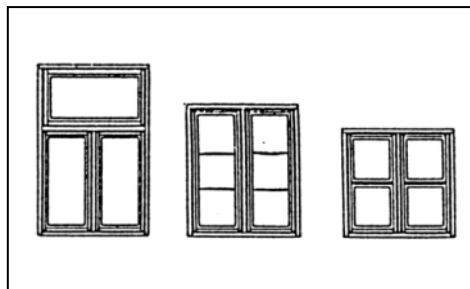
Verputztes Mauerwerk ist – mit Ausnahme von Gefachen – unzulässig. Hinsichtlich der Verkleidung von Sichtfachwerk gelten die Absätze 2 und 6 entsprechend.

## § 7 Außenwandöffnungen

- (1) Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Quadratische Formate sind zulässig, wenn die Fachwerkkonstruktion dies erfordert.

Im Obergeschoss sind auch quadratische Fenster zulässig.

Fensterformate von über 1,00 m<sup>2</sup> sind durch Flügel oder eine gasteilende, d.h. von außen plastisch sichtbare Versprossung zu unterteilen.

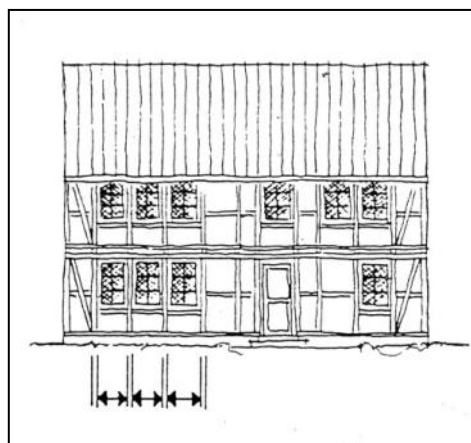


- (2) Fenster und Türen in Fachwerkwänden müssen seitlich in die Gefache eingepasst werden. Sie dürfen nicht in das konstruktive Gefüge des Fachwerkes eingreifen.

- (3) Als Material für Fenster und Türen ist nur Holz sowie nicht glänzender Kunststoff zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Hauseingangstüren, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, diese sind aus Holz herzustellen.

Als Material für Einfahrtstore ist neben Holz auch Metall zulässig.



Scheunentore sind ausschließlich aus Holz herzustellen.

- (4) Die vorhandenen ursprünglichen Fenster- und Türöffnungen sind beizubehalten. Neue Öffnungen in der Außenwand sind nur zulässig, wenn sie sich in ihren Größen und Maßverhältnissen in die Konstruktion und den Gesamteindruck der Außenwand einfügen.

- (5) Türen und die Blend- und Flügelrahmen von Fenstern sind in hellen Weißtönen der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig sowie in den Farbreihen Grün und Blau:

Farbreihe WEISS

RAL 1013 – Perlweiß  
RAL 9001 – Cremeweiß  
RAL 9010 – Reinweiß

Farbreihe BLAU

RAL 5001 – Grünblau

Farbreihe GRÜN

RAL 6000 - Patinagrün  
RAL 6004 - Blaugrün  
RAL 6020 – Chromoxidgrün  
RAL 6011 – Resedagrün

RAL 5009 – Azurblau  
RAL 5020 – Ozeanblau

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig. Für Holzfenster und Holztüren sind auch farblose Schutzanstriche zulässig.

Einfahrts- und Scheunentore sind in den Farbreihen Braun, Grün und Grau der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig und müssen auf die Farbgebung der zugehörigen Gebäude abgestimmt sein.

Farbreihe BRAUN

RAL 8012 – Rotbraun  
RAL 8014 – Sepiabraun  
RAL 8015 – Kastanienbraun  
RAL 8017 – Schokoladenbraun  
RAL 8022 – Schwarzbraun  
RAL 8024 – Beigebraun

Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau  
RAL 7001 – Silbergrau  
RAL 7023 – Betongrau  
RAL 7030 – Steingrau  
RAL 7032 – Kieselgrau  
RAL 7038 – Achatgrau

Farbreihe GRÜN

RAL 6000 – Patinagrün  
RAL 6004 – Blaugrün  
RAL 6020 – Chromoxidgrün  
RAL 6011 – Resedagrün

Farblose Schutzanstriche

Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

In historisch begründeten Fällen kann ausnahmsweise von der festgesetzten Farbgebung abgewichen werden.

- (6) Als Verglasung von Fenstern ist nur Klarglas zu verwenden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fenster von Bädern.

Für die Verglasung von Türen und Toren ist zusätzlich auch Struktur- und Buntglas zulässig.

Unzulässig sind gewölbte Fensterscheiben (sog. Butzenscheiben).

- (7) Fensterrollläden sind nur dann zulässig, wenn sie in allen Teilen nicht mehr als das konstruktiv erforderliche Minimum aus der Außenwand herausragen. Für die Fensterrollläden ist der gleiche Farbton wie bei den Fenstern zu verwenden (§ 7 Abs. 5).

- (8) Außenwandöffnungen bei gewerblich genutzten Bauten regelt § 9 dieser örtlichen Bauvorschrift.

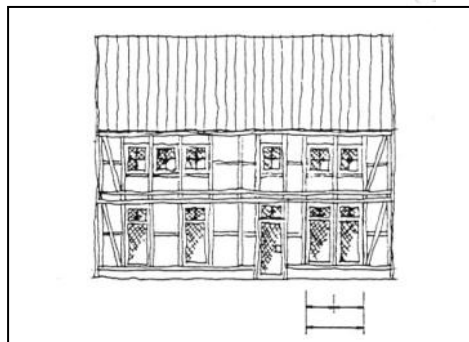
## **§ 8 Loggien und vorstehende Bauteile**

- (1) Loggien und vorstehende Bauteile wie z. B. Balkone, Wintergärten usw. sind zulässig, wenn sie auf der von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite errichtet sind.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind vorstehende Bauteile von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden w. z. B. Schauer grundsätzlich zulässig.

- (3) Abweichend von Absatz 1 sind kleine Vorbauten, die zum Hauseingang gehören, zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig unter den folgenden Voraussetzungen:
- Die Konstruktion hat sich hinsichtlich der Proportion an das Hauptgebäude anzupassen.
  - Die Konstruktion hat aus Holz mit zimmermannsmäßigen Holzverbindungen zu erfolgen. Zulässig sind auch massiv gemauerte Sockel und Pfeiler. Mischkonstruktionen sind zulässig. Es gilt § 6 Absatz 4 bis 7 entsprechend.
  - Die Konstruktion hat nach allen Seiten hin offen zu sein (keine geschlossenen Wände). Eine seitliche Verglasung aus Klarglas, Struktur- oder Buntglas ist zulässig. Es gilt § 7 Abs. 1, 3 und 5 entsprechend.
  - Zulässig ist nur ein Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 35°. Es gelten § 5 Abs. 1 und § 4 Abs. 9 entsprechend.

## § 9 Ladeneinbauten, Vordächer und Markisen

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie die vertikalen konstruktiven oder gestalterischen Achsen der Fassade, insbesondere Pfeiler, Fachwerkständer, Säulen, Lisenen, Halbsäulen und Risalite nicht stören.
- (2) Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Sie müssen dem Verlauf der Fensterachsen bzw. der vertikalen Gebäudegliederung zugeordnet sein.
- (3) Bei Fachwerkfassaden muss die senkrechte Teilung der Schaufenster Rücksicht auf das Fachwerkgefüge nehmen. Fachwerkständer dürfen nicht entfernt werden. Es dürfen nur jeweils 2 nebeneinanderliegende Gefache als Schaufenster ausgebildet werden.
- (4) Fassadenöffnungen in Massivfassaden oder Teilmassivfassaden müssen nach lichtigem Öffnungsmaß von höchstens 3,0 m Breite durch tragende Elemente unterbrochen werden.
- (5) Bei Gebäuden in Mischbauweise (Erdgeschoss: Mauerwerk; Obergeschoss: Fachwerk) dürfen die Fassadenöffnungen nicht breiter sein als 2 Gefache des darüber liegenden Fachwerks.
- (6) Die Schaufenster dürfen nicht hinter die Gebäudeflucht zurückgenommen werden, sie müssen in der Fassadenebene liegen. Bei Fassadenöffnungen über 3,00 m Breite können Fassaden hinter die tragende Konstruktion zurückgenommen werden.
- (7) Als Material für die Schaufenster sowie die Ladentüren gilt das Gleiche wie bei Fenstern und Türen (§ 7 Absatz 3). Zusätzlich ist als Material farbig eloxiertes Metall zulässig.



- (8) Für die Farbgestaltung der Fenster und Türen gilt § 7 Absatz 5 entsprechend.
- (9) Für die Verglasung von Schaufenstern und Ladentüren gilt § 7 Absatz 6 entsprechend.

- (10) Kragvordächer sind als Stahlglaskonstruktion oder als Holzkonstruktion mit fester Deckung zulässig. Zulässig sind auch Stahlkonstruktionen mit fester Deckung.

Grundsätzlich ist für jedes Gebäude nur eine Konstruktionsart mit Deckung zulässig.

Kragvordächer müssen bzgl. ihrer Neigung von der Fassade fallend ausgebildet werden. Inklusive aller Bauteile darf die Ausladung von Kragvordächern max. 1,00 m betragen.



Bei Gebäuden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion sind die Stützachsen der Kragvordächer auf die Fachwerkträger zu setzen.

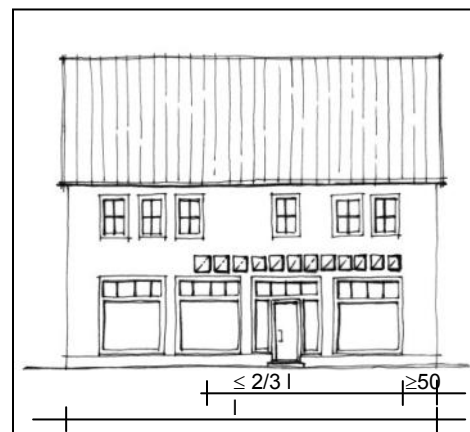
Bei Holz- und Stahlkonstruktionen sind Anstriche der Farbreihen Braun, Grün und Grau sowie farblose Schutzansprüche gemäß § 7 Abs. 5 zulässig. Bei Kragvordächern aus Holz an Gebäuden mit sichtbarer Fachwerkkonstruktion hat der Anstrich entsprechend des Anstrichs der Fachwerkkonstruktion zu erfolgen.

- (11) Vor Schaufenstern und Ladentüren sind nur bewegliche Rollmarkisen gestattet. Sie dürfen nicht breiter sein als die zugehörige Öffnung und nur aus textilen Materialien bestehen. Glänzende Beschichtungen des Markisenstoffes sind nicht zulässig.
- (12) Für Rollmarkisen sind Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte 840 HR unzulässig.

## § 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich bis zur Brüstungshöhe der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in die Fassade einfügen und dürfen insbesondere bei Fachwerkgebäuden die wesentlichen Konstruktionsglieder nicht verdecken.
- (3) Im Einzelnen ist vorgeschrieben:

- a) An einer Fassade ist je Geschäft nur eine Flachwerbeanlage und zusätzlich eine senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) zulässig.
- b) Flachwerbeanlagen sind aus mehreren Teilen zulässig, wenn diese einheitlich gestaltet sind.
- c) Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben oder Zeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein.

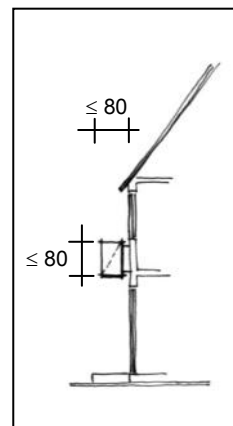


- d) Die Werbeanlage darf in der Ansicht insgesamt nicht breiter als 2/3 der zugehörigen Gebäudefront sein und hat von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Die Werbeanlage darf in der Ansicht nicht höher als 1/10 der zugehörigen Gebäudefront bis zur Traufe sein.

- e) Flachwerbeanlagen dürfen nicht mehr als max. 0,25 m aus der Fassade herausragen.

- f) Für senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen gilt:  
Die Höhe und Ausladung des Auslegers darf nicht mehr als 0,8 m betragen. Die Ansichtsfläche darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Der Absatz 1 gilt für alle Teile des Auslegers. Der Ausleger muss - sofern er nicht handwerklich-künstlerisch gestaltet ist - einer möglicherweise zugehörigen Flachwerbung in Material und Farbwirkung entsprechen. Von innen beleuchtete Ausleger sind unzulässig. Das Verbot des Absatzes 2 ist bei Auslegern auch bei Schrägansicht zu beachten.



- g) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

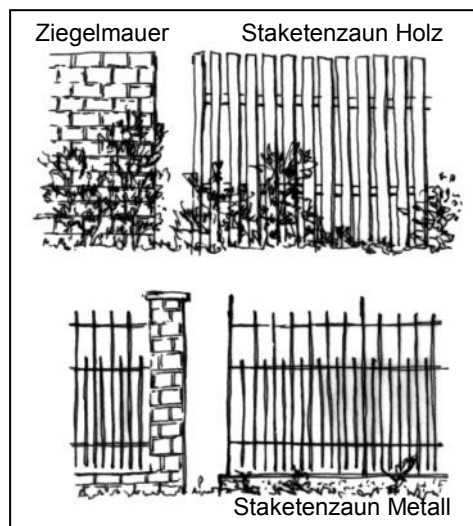
- h) Schaufenster und Ladentüren dürfen nicht bemalt oder mit undurchsichtigen Folien beklebt werden. Es dürfen höchstens 1/4 der Schaufensterflächen von innen oder von außen durch Plakate verdeckt werden.

- (4) Bei der Farbgestaltung sind Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte 840 HR unzulässig.

## § 11 Das Gebäudeumfeld

- (1) Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig als

- a) lebende Hecken oder lebende Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun  
b) Staketenzäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechten Latten bzw. Stäben und geradem horizontalem Abschluss  
c) Mauern aus rotem Ziegelsichtmauerwerk gem. § 6 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung.



- (2) Die Höhe der Einfriedungen gemäß b) und c) darf eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- (3) Erhalten Zäune einen Sockel, so ist dieser in einem dem zugehörigen Hauptgebäude entsprechenden Material (gem. § 6 Abs. 4 dieser Gestaltungssatzung) auszuführen.

- (4) Für die Farbgebung der Holz- und Metallzäune sind nicht glänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farbreihen Braun, Grün und Grau der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:

## Farbreihe BRAUN

RAL 8012 – Rotbraun  
 RAL 8014 – Sepiabraun  
 RAL 8015 – Kastanienbraun  
 RAL 8017 – Schokoladenbraun  
 RAL 8022 – Schwarzbraun  
 RAL 8024 – Beigebraun

## Farbreihe GRAU

RAL 7000 – Fehgrau  
 RAL 7001 – Silbergrau  
 RAL 7023 – Betongrau  
 RAL 7030 – Steingrau  
 RAL 7032 – Kieselgrau  
 RAL 7038 – Achatgrau

## Farbreihe GRÜN

RAL 6000 – Patinagrün  
 RAL 6004 – Blaugrün  
 RAL 6020 – Chromoxidgrün  
 RAL 6011 – Resedagrün

## Farblose Schutzanstriche

Für Metallzäune ist zusätzlich ein Anstrich in der Farbe RAL 9011 Graphitschwarz zulässig. Zwischentöne der genannten Farbtöne sind innerhalb einer Farbreihe zulässig.

- (5) Die Treppengeländer von Außentreppen sind in Holz oder Metall auszuführen. Für die Farbgebung gilt Absatz 4.

Für Außentreppen gilt § 6 Abs. 7 entsprechend.

- (6) In straßenseitigen Hausbereichen sind großflächige Beläge w. z. B. Betonverbundsteinpflaster und Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Flächen.

Zulässig sind gerumpelte Betonsteine, Pflasterklinker und Natursteine. Eingefärbte Steine sind unzulässig.

Großflächige Beläge sind durch Randeinfassungen, Gossen, Pflasterbänder u. ä. einzufassen und zu gliedern. Hierzu sind die o. g. gerumpelten Betonsteine, Pflasterklinker und/ oder Natursteine zu verwenden.

Zulässig sind weiterhin wassergebundene Oberflächen, deren möglichst feine Körnung eine graue bis graugelbe Oberfläche ergeben muss.

## § 12 Ausnahmeregelungen

- (1) Gebäudeergänzungen sind an das zu ergänzende Hauptgebäude anzupassen. Die Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind einzuhalten

Ausnahmsweise kann bei Gebäudeergänzungen ein Abweichen von den einzelnen Festsetzungen dieser ÖBV nur für einzelne Gewerke (z. B. Dach, Fenster oder Fassade) zugelassen werden, wenn das zu ergänzende, einzelne Gewerk des Hauptgebäudes (z. B. Dach, Fenster oder Fassade) dieser örtlichen Bauvorschrift nicht entspricht. Diese Regelung gilt nur für einzelne Gewerke, nicht für die Summe aller Gewerke.



- (2) Von den Festsetzungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden, wenn diesen Festsetzungen Belange landwirtschaftlicher Betriebe entgegenstehen.

### **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

---

Ordnungswidrig handelt, wer gegenüber den §§ 3 bis 11 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (§ 84 (4) NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 NBauO).

### **§ 14 Inkrafttreten**

---

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

---

## Begründung

---

### 1.0 Vorbemerkung

---

Seit 2006 besteht die "Örtliche Bauvorschrift Hauptstraße West". Bei der Anwendung hat sich gezeigt, dass der Geltungsbereich im Westen an der Oker mit Rücksicht auf den gestalterisch bedeutsamen Bereich zwischen Oker und "Alter Straße" mit der Kirche und dem historischen Friedhof auf Grund seiner hohen Bedeutung für das Ortsbild mit in die Bauvorschrift einbezogen werden soll. Insofern wird nun mehr die örtliche Bauvorschrift "Hauptstraße West II" für diesen Bereich mit den gleichen Regelungsinhalten erlassen.

Im Folgenden werden die Festsetzungen zu den Gestaltungsmerkmalen begründet. Neben der Bewahrung der typischen Gestaltungselemente sind es vor allem eine nachhaltige Nutzung der baulichen Anlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß vom Gesetzgeber vorgegebener Standards sowie ein gewisser individueller Gestaltungsspielraum, die bei den gewählten Festsetzungen von Bedeutung gewesen sind.

### 1.1 Zu § 1 - Zielsetzung

---

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

Den westlichen Ortseingang (Bereich der Museumsinsel, weitgehend unter Denkmalschutz stehend), der nun mehr auf den Bereich nördlich der Hauptstraße bis zur Kirche und dem historischen Friedhof ausgedehnt wird, den westlichen Straßenabschnitt (mit einer überwiegend historischen Bebauung aus der Zeit vor 1900), den östlichen Abschnitt (mit einer Bebauung überwiegend aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg) und dem östlichen Ortseingang (durch großflächigen Einzelhandel geprägter Bereich aus heutiger Zeit).

Die in § 1 formulierten Ziele begründen sich somit durch das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption. Die vorliegende Bauvorschrift ist ein Bestandteil dieser Konzeption für die Bereiche nördlich der Hauptstraße zwischen der "Alten Straße"/ "An der Stockwiese" und der Oker.

### 1.2 Zu § 2 - Geltungsbereich

---

Der in dem anliegenden Plan dargestellte Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den Bereich nördlich der Hauptstraße Meinersen zwischen "Alte Straße"/ "An der Stockwiese" und der Oker. Mit einer Bebauung, die überwiegend aus der Zeit vor 1900 stammt, ist dieser Bereich durch seine Gestaltungselemente, Bauformen und Strukturen deutlich ablesbar. Der Geltungsbereich ist so gefasst, dass die für den öffentlichen Raum bedeutsamen baulichen Anlagen – also die baulichen Anlagen, welche durch ihr Erscheinungsbild den Raumeindruck prägen – erfasst sind. Die mit alten Eichen bestandene Grünfläche ist von der Hauptstraße aus einsehbar und der traditionelle Veranstaltungsort Mei-

nersens. Eine Bebauung der Fläche ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen und nach gegenwärtigem Planungsrecht auch nicht zulässig.

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung lassen sich typische Materialien, Farben und Formen ablesen, die erhalten werden sollen und die die Rahmenbedingungen für eine weitere, bauliche Entwicklung – insbesondere für die Umnutzung der historischen Stallgebäude – bilden. Dabei werden weder gestalterische Einengung noch reine Konservierung angestrebt. Vielmehr sind Gestaltungselemente zu vermeiden, die zur Nivellierung der ortstypischen Formensprache und damit zu gestalterischen Wertverlust führen. Weiterhin sollen Gestaltungselemente gesichert werden – und auch weiterhin zur Anwendung kommen – die den drei Teilbereichen der Hauptstraße gemeinsam sind, um den zusammenhängenden öffentlichen Raum entlang der Hauptstraße trotz prägnanter Unterschiede als räumliche, identitätsstiftende Einheit zu stärken und weiterzuentwickeln.

Unabhängig von den in § 1 genannten Zielen, von denen auch die übrigen Bewohner der Ortschaft Meinersen profitieren werden, dürfen die Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nicht mehr als unbedingt erforderlich eingeschränkt werden. Daher gelten die Festsetzungen nur für die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren baulichen Anlagen.

### 1.3 Zu § 3 - Dachformen

---

Ein wesentliches, im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung noch häufig unverändert erhaltenes Gestaltungselement ist die "Dachlandschaft", welche auch ein wesentliches "Verbindungselement" mit dem östlichen Abschnitt der Hauptstraße darstellt. Neben der Außenwandfläche ist es gerade das Dach (Farbe, Form), welches das Ortsbild insbesondere hinsichtlich der Fernwirkung oder "beim Vorbeifahren" innerorts prägt.

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

Die als zulässig festgesetzte mittlere bis steile Dachneigung entspricht hingegen der für den westlichen Teilabschnitt typischen Neigung (die Dächer im östlichen Teilabschnitt sind im Mittel weniger steil). Insgesamt wird so die homogene, typische Dachlandschaft bewahrt. Wegen der ordnenden Wirkung einer einheitlichen Dachlandschaft und der Großflächigkeit sind die Dächer der zahlreichen und unterschiedlichen Nebengebäude mit einbezogen (Einheit in der Vielfalt). Zu den Nebengebäuden gehören auch Wirtschaftsgebäude.

Im Interesse der besseren Handhabbarkeit der ÖBV und wegen ihres meist geringen Bauvolumens gelten diese Regelungen nicht für Garagen. Auch Schauer (vorstehende Bauteile zum Unterstellen vor allem landwirtschaftlich genutzter Geräte) zählen nicht zu den Nebengebäuden.

### 1.4 Zu § 4 - Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Drempe

---

Betrachtet man die Hauptstraße vor allem im westlichen Teilabschnitt und im Geltungsbereich der neuen Satzung, so fällt auf, dass die Dächer im Bereich der Straßen noch heute weitgehend frei von Aufbauten und Dachflächenfenstern sind. Die vorhandenen Dachgauben und Zwerchgiebel/ -häuser sind überwiegend in ansprechender Gestaltung in die Dächer eingebunden.

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass insbesondere durch die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zu Wohnzwecken langfristig das Erfordernis von Gauben, Dachflächenfenstern etc. entsteht. Bei dem Ausbau von Dachräumen müssen die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden; dazu gehört auch eine ausreichende Belichtung.

Durch die Regelungen zur Form, Farbe, Materialien, Größe und Position von Dachaufbauten/ Dachflächenfenster ist eine Einbindung in die Dachfläche gewährleistet; die Maßstäblichkeit des Gebäudes wird gewahrt.

Dabei stimmen die Regelungen im Interesse einer homogenen Wirkung des Ortsbildes weitgehend mit denen im östlichen Abschnitt überein.

In Verbindung mit dem Ausschluss von Dacheinschnitten bleibt die ruhige Dachlandschaft im Bereich der Hauptstraße durch die Festsetzungen erhalten.

### **1.5 Zu § 5 - Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**

---

Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Meinersen dominieren naturrote Dacheindeckungen das Erscheinungsbild der Gebäude, sowohl im östlichen, als auch im westlichen Teilabschnitt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Gehöfte sind weiterhin graue Dacheindeckungen von Schauern und Nebengebäude ortstypisch.

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

Die großen Dachflächen insbesondere der landwirtschaftlich genutzten Gebäude im westlichen Bereich der Hauptstraße bieten sich für die Aufbringung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen an – einer Maßnahme, die im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sinnvoll und daher zulässig ist. Sonnenkollektoren sind jedoch in der Regel schwarz, so dass sie bei einer ungeordneten, vollflächigen Inanspruchnahme der Dachfläche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Um der Nutzung regenerativer Energien einerseits und dem Ortsbild andererseits Rechnung zu tragen, erfolgen Festsetzungen zur Einbindung der Sonnenkollektoren in die Dachfläche.

Technische Bauteile und Antennenanlagen können die Wirkung der für das Ortsbild bedeutungsvollen Dachlandschaft beeinträchtigen. Durch Begrenzung der Anzahl und Regelungen zur Erscheinung sorgen die Festsetzungen dafür, dass die Wirkung der Dachlandschaft möglichst wenig beeinträchtigt wird.

### **1.6 Zu § 6 - Außenwandflächen**

---

Für das Ortsbild typisch sind Außenwandflächen aus Fachwerk und Sichtmauerwerk. Während im östlichen Abschnitt der Hauptstraße auch verputztes Mauerwerk anzutreffen ist (sowohl bei Gefachen als auch bei massiven Mauerwerkswänden), sind im westlichen Bereich der Hauptstraße lediglich die Gefache einzelner Fachwerkgebäude verputzt vorzufinden. Verputzte Mauerwerkswände sind im vorliegenden Geltungsbereich daher nur dann bei Gebäudeergänzungen ausnahmsweise zulässig, wenn dies dem historisch nachweisbaren Originalzustand des zu ergänzenden Gebäudes entspricht.

Entspricht ein vorhandenes Gebäude nicht einer der "traditionellen" Konstruktionen und soll dieses ergänzt werden, so besteht die Möglichkeit, auch für die Gebäudeergänzung von den

traditionellen Konstruktionen abzuweichen zugunsten eines einheitlichen Gebäudeeindrucks. Vgl. hierzu auch ad § 12 "Ausnahmeregelungen".

Verputzte Mauerwerksgefache sind entsprechend des Bestandes allgemein zulässig. Dies gilt entsprechend auch bei neuen Haupt- und Nebengebäuden, für die nur die "traditionellen" Konstruktionen zulässig sind. Im Unterschied zu dem östlichen Abschnitt der Hauptstraße sind "moderne" Interpretationen der genannten Konstruktionen nicht als zulässig festgesetzt, da der Anteil historischer Bebauung aus der Zeit vor 1900 im Geltungsbereich sehr hoch ist und somit der homogene Gesamteindruck durch diese Bebauung viel stärker geprägt ist. Stahlkonstruktionen und moderner Skelettbau würden das Ortsbild in diesem Bereich deutlich stören.

Um eine sogenannte "Jahrmarktбудenarchitektur" oder "Blendarchitektur" zu vermeiden, müssen neue Außenwände in konstruktiver Ausführung erfolgen, ohne dass die Wände allerdings eine tragende Funktion in der Gebäudekonstruktion übernehmen müssen.

Neben Regelungen zu Außenwandkonstruktionen sorgen Festsetzungen für die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben dafür, dass die Gebäude nicht ihrer ortsbildprägenden Wirkung beraubt werden. Diese entsprechen weitgehend den Festsetzungen für den östlichen Straßenabschnitt mit dem Unterschied, dass gemäß Bestand und Historie Verkleidungen aus Zink und Kupfer nicht als zulässig festgesetzt sind.

Langfristig führen die gewählten Festsetzungen auch zu einer "Reparatur" der Außenwände, welche sich u. a. durch ortstypische Verkleidungen (z. B. Eternitplatten) und Farbgebung z. T. negativ auf das Erscheinungsbild der Hauptstraße auswirken. Dabei sind es gerade die Fassaden, welche – auf Augenhöhe – den Ortsbildeindruck bei Passanten prägen.

## **1.7 Zu § 7 - Außenwandöffnungen**

Weniger von Bedeutung für die Fernwirkung, aber den Eindruck des öffentlichen Straßenraums stark prägend, sind Fenster, Türen und Tore.

Im Geltungsbereich stammt die Bebauung überwiegend aus der Zeit deutlich vor 1945 und damit aus einer Zeit, in der Fenster immer mit Sprossenteilung hergestellt wurden. Entsprechend sind Fenster mit glasteilenden Sprossen vorgeschrieben. Die Wirkung eines sprossenteilten Fensters tritt gegenüber der Wirkung eines Fensters ohne Sprossen deutlich hervor. Anders verhält es sich mit dem Material: Fenster aus Kunststoff sind für den Laien in der Regel optisch nur schwer von Holzfenstern zu unterscheiden; daher wird es als angemessen erachtet, neben Holz auch Kunststoff für Fenster und Türen zu verwenden. Eine Ausnahme bilden Hauseingangstüren, die von der Straße aus einsehbar sind. Ursprünglich sind im Geltungsbereich die Hauseingangstüren oft als farblich hervorgehobene "Schmuckelemente" ausgeführt gewesen. Bei vielen Türen ist dies auch heute noch anhand der aufwendigen Ausführung nachvollziehbar. Kunststofftüren können in ihrer Erscheinung auch vom ungeübten Auge als solche leicht erkannt werden. Die Regel stellen eher "rustikal" anmutende, weiße Kunststofftüren aus dem Baumarkt dar, die sich entsprechend nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Daher sind für einsehbare Hauseingänge die Türen aus Holz auszuführen.

Für das Ortsbild von Bedeutung ist das Fensterformat; liegende Formate sind die seltene Ausnahme (auch wenn solche Fensterformate nach 1945 zur Anwendung kommen) und stören das Ortsbild erheblich. Zulässig sind daher grundsätzlich nur stehende und quadratische Fensterformate, wie diese bei der bestehenden Bebauung grundsätzlich vorzufinden sind. Das vorgeschriebene Einpassen von Fenstern und Türen in die Fachwerkkonstruktion entspricht der historischen Bauart, um Wasserschäden an der Holzkonstruktion zu vermeiden.

Die Gebäudefassaden werden im wesentlichen Maße auch durch die Anordnung von Fenstern und Türen gegliedert; es entstehen vertikale und horizontale "Achsen". Durch einen inneren Umbau von Gebäuden werden häufig nach Bedarf neue Öffnungen in die Fassade gebrochen, z. T. ohne Berücksichtigung der Proportionen und des Gesamteindrucks der Außenwand oder der Wandkonstruktion. Durch die Festsetzung des Absatzes 4 des § 7 wird nun dafür Sorge getragen, die o. g. Achsen zu erhalten.

Ausschließlich weiße Farbtöne für Fenster und Türen sind durchaus nicht typisch für die historische Bebauung, da Fenster und insbesondere Türen oft als "Schmuckelemente" besonders hervorgehoben wurden. Daher sind neben Farben der Farbreihe Weiß auch Farben der Farbreihen Grün und Blau sowie farblose Schutzanstriche zulässig. Die eher kühlen "Farbtöne" sind typisch für die ältere Bebauung Meinersens. Erst seit der Verwendung von Kunststofffenstern und -türen ist der Anteil weißer Fenster und Türen im Ortsbild gestiegen.

Im Interesse einer einheitlichen Gesamtwirkung der Hauptstraße sind für die beiden Bereiche Hauptstraße Ost und West einschließlich der vorliegenden Erweiterung die gleichen Farben als zulässig festgesetzt.

Neben Fenstern und Türen sind es auch die Scheunen- und Einfahrtstore der großflächigen Hofanlagen entlang der Hauptstraße, die den öffentlichen Raum "auf Augenhöhe" wesentlich prägen. Die Erscheinung der großen Stallgebäude wird im hohen Maße durch die großen Scheunentore bestimmt.

Die zulässigen Materialien und Farben begründen sich in den vorgefundenen Materialien und Farben vor Ort, entsprechen dem "historischen" Befund. Im Unterschied zum östlichen Straßenabschnitt sind Scheunentore nur in Holz zulässig, dabei geht es hauptsächlich um die Sicherung des Bestandes, denn mit Neubauten, die ähnliche Tore aufweisen, wie die Altbebauung ist nicht zu rechnen. Einfahrtstore können – wie im östlichen Straßenraum und entsprechend des traditionellen Befundes – sowohl in Holz als auch in Metall ausgeführt werden.

Im Interesse einer einheitlichen Gesamtwirkung der Hauptstraße gelten für die Bereiche Ost und West die gleichen Regelungen hinsichtlich der Farbgebung.

Für die Verglasung von Fenstern sind gewölbte, farbige und strukturierte Gläser ausgeschlossen, weil sie nicht dem typischen Erscheinungsbild entsprechen und sich nachteilig auf den Gesamteindruck auswirken. Für Türen sind hingegen Struktur- und Buntglas zulässig, da die (Hauseingangs)Tür häufig als repräsentatives Schmuckelement ausgebildet wurde. Auch finden sich gerade in den Altbauten häufig große Dielen, die einerseits über eine entsprechende Türverglasung belichtet werden, die aber andererseits keine Einblicke in den privaten Dielenraum zulassen.

Die heute vielfach gewünschten Fensterrollläden können die Silhouette eines Gebäudes verunstalten; sie sind deshalb nur zulässig, wenn sie möglichst wenig – d. h., nur soweit konstruktiv erforderlich – aus der Außenwand ragen. Die farbliche Anpassung der sichtbaren Rollladenschienen an die Farbe der Fenster ist notwendig, da Schienen u. a. ansonsten die Fensterproportionen zu stark verändern.

## **1.8 Zu § 8 - Loggien und vorstehende Bauteile**

Loggien, Balkone, Wintergärten, Windfänge u. ä. sind Elemente, die im Bereich der Hauptstraße traditionell nicht anzutreffen waren und die in die vorhandene Bautypologie nicht integrierbar sind. Die Zulässigkeit ist deshalb auf Bereiche beschränkt, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Eine Ausnahme bilden Hauseingangsvorbauten, wie sie an historischen Gebäuden vorzufinden sind. Diese offenen Vorbauten entsprechen der Bautypologie des Haupthauses und sind meist aufwendig gestaltet. Hauseingänge dieser Art sind daher zulässig.

Im Unterschied zur östlichen Hauptstraße ist die konstruktive Ausführung dieser Hauseingangsvorbauten auf eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion beschränkt, entsprechend des Befundes. Modernere Konstruktionen widersprechen der historischen Bautypologie dieses städtebaulich homogenen Bereichs.

Um die landwirtschaftliche Nutzung von Gebäuden nicht zu erschweren, sind vorstehende Bauteile wie z. B. Schauer an solchen Gebäuden grundsätzlich zulässig. Vorstehende Bauteile dieser Art gehören traditionell zur Bautypologie der landwirtschaftlich geprägten Ortschaft.

### **1.9 Zu § 9 - Ladeneinbauten, Vordächer und Markisen**

---

Ladeneinbauten – insbesondere wenn sie die gesamte Erdgeschosszone eines Gebäudes umfassen – stören häufig das Ortsbild besonders nachhaltig.

Dieser Prozess ist leider auch im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung eingetreten. Die Festsetzungen sollen erreichen, dass künftig bei der Neueinrichtung oder Veränderung bestehender Ladeneinbauten Gestaltungsgrundsätze beachtet werden, die der Erhaltung des Ortsbildes dienen.

Die Materialien, Farben und Gläser, die für Schaufenster und Ladentüren zulässig sind, entsprechen denen der Fenster und Türen gemäß § 7. Zusätzlich ist farbig behandeltes (eloxiertes) Metall zugelassen, da dies zum einen eine zeitgemäße Geschäftspräsentation erlaubt und zum anderen häufig von Versicherungen aus Gründen der Sicherheit gefordert wird.

Wesentlich ist, dass die Gesamtwirkung der Fassade durch den Ladeneinbau nicht beeinträchtigt wird: Die Ladenzone darf kein gestalterisches "Eigenleben" führen. Zahlreiche Beispiele aus Innenstadtbereichen belegen, dass solche Regelungen nicht zur Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit führen.

Neben der Fassade soll durch die Festsetzungen der Absätze 10 bis 12 auch die Silhouette der Gebäude vor aufdringlichen Gestaltungselementen geschützt werden. Deshalb sind Markisen nur als bewegliche Rollmarkisen aus textilen, nicht glänzenden Materialien zulässig und Kragdächer nur als zurückhaltende Konstruktion, die sich in die Fassade integriert. Um im Zusammenhang mit den Fassaden eine deutliche Differenzierung zwischen "traditionell" orientierten Kragvordächern und "modernen" Konstruktionen als zurückhaltenden Kontrast zur Fassade zu erreichen, dürfen die massiver anmutenden Holzkonstruktionen nur mit fester Eindeckung versehen werden, wohin gegen Stahlkonstruktionen auch mit einer Glasdeckung ausgeführt werden dürfen.

### **1.10 Zu § 10 - Werbeanlagen**

---

Ähnlich wie für die Ladeneinbauten sind für die Werbeanlagen wegen ihrer oft aufdringlichen und im Maßstab unpassenden Wirkung Einschränkungen festgesetzt.

Die Festsetzungen sorgen für eine Eingliederung von Werbeanlagen in Fassade und Silhouette des Gebäudes. Sie dienen dazu, ein Übermaß und zu große Unruhe in der Gestaltung zu verhindern und für die Werbenden im Geltungsbereich der Bauvorschrift einen allgemeinen gültigen Rahmen zu setzen, der für alle gleichermaßen gilt.

---

### 1.11 Zu § 11 - Das Gebäudeumfeld

---

Im alten Ortskern von Meinersen – dem westlichen Abschnitt der Hauptstraße – grenzen die Gebäude überwiegend direkt an den öffentlichen Straßenraum. Hofflächen und ihre Zufahrten sind meist durch hohe Mauern und Tore begrenzt. Diese Situation soll auch weiterhin das Bild bestimmen. Um jedoch den zusammenhängenden Eindruck der Straße als einen durchgängigen öffentlichen Raum zu stärken, sind die zulässigen Arten, Materialien und Farben der Einfriedungen die gleichen wie im östlichen Straßenabschnitt. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sind aus dem vorgefundenen Bestand entwickelt.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung erfolgt die Erschließung der Hauptgebäude meist von der Straße aus einsehbar. Hier sind z. T. Außentreppen mit wenigen Stufen und Treppengeländer vorzufinden. Die Festsetzungen zu Material und Farbe für diese "Außen-elemente" gewährleisten eine Integration in die Bautypologie der Hauptgebäude und unterstützen so das harmonische Ortsbild.

Für die Vorbereiche zwischen baulichen Anlagen und Straße werden großflächige Beläge ausgeschlossen, um Versiegelungen mit atypischen Materialien zu verhindern. Die vorgegebenen Materialien sind ortstypisch oder fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein. So wird ein "Materialbruch" zwischen öffentlichem und privatem Raum vermieden.

Für Flächen, die landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden, sind großflächige Beläge zulässig, da diese besser für die starke Beanspruchung beispielsweise durch landwirtschaftliche Maschinen geeignet sind. Um aber auch hier eine Einbindung in das Gesamtbild zu erreichen, müssen diese Flächen durch Randeinfassungen, Gossen, Pflasterbänder u. ä. gegliedert werden. Der Eindruck einer "toten" Asphaltfläche - insbesondere im Bereich der Hofanlagen - wird so vermieden.

---

### 1.12 Zu § 12 - Ausnahmeregelungen

---

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



ger Berücksichtigung des Altbaus und der Interessen des Gebäudeeigentümers erfolgen kann. Grundsätzlich darf es nicht zu einer Ungleichbehandlung zwischen Neu- und Anbauten kommen.

In landwirtschaftlich geprägten Ortschaften wie Meinersen, in denen es seit Anfang an das Ortsbild prägende, landwirtschaftliche Betriebe gibt, dürfen die gestalterischen Regelungen nicht zu einer Behinderung der heute noch vorhandenen, landwirtschaftlichen Betriebe führen. Die heutige Landwirtschaft sind i. d. R. moderne Wirtschaftsbetriebe, die hinsichtlich ihrer Anforderungen auch an bauliche Anlagen nicht grundsätzlich mit "historischen Bauernhöfen" gleichgesetzt werden können. Daher können die Belange landwirtschaftlicher Betriebe Voraussetzung für die Zulässigkeit von Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung sein. Auch dieses muss im Einzelfall geprüft werden.

### **1.13 Zu § 13 - Ordnungswidrigkeiten**

---

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

---

## 2.0 Umweltbericht

---

### 2.1 Einleitung

---

#### 2.1.1 Inhalt und Ziele der örtlichen Bauvorschrift

---

Die Gestaltregelungen der Bauvorschrift von 2006 "Hauptstraße West" sollen auf den Bereich nördlich der Hauptstraße zwischen "Alter Straße"/ "An der Stockwiese" und der Oker erweitert werden. Der bestehende Charakter der Dorfes und das Ortsbild sollen gewahrt werden.

#### 2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>1)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen <sup>2)3)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>4)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden in den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>5)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet. Im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG werden diese berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift gegenübergestellt. Für die Schutzgüter werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet, da alle Gestaltregelungen sinngemäß aus der bestehenden örtlichen Bauvorschrift "Hauptstraße West" übernommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

---

<sup>1)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>2)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>3)</sup> DIN 18005

<sup>4)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>5)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

---

### 2.1.3 Methodik

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB untersucht.

#### **Verwendete Bewertungsmodelle:**

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94, Ergänzung 2004, angewendet.

---

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Umweltauswirkungen

---

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

---

### 2.2.1 Bestand

---

---

### 2.2.2 Entwicklungsprognose

---

Ohne die Bauvorschrift könnte es in dem sensiblen Bereich nördlich der "Hauptstraße zwischen Oker und "Alter Straße"/ "An der Stockwiese" zu gestalterischen Missständen kommen.

---

### 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

Um die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird die Bauvorschrift im Wesentlichen aus den Regelungen der Bauvorschrift "Hauptstraße West" übernommen.

## **2.2.4 Planungsalternativen**

---

Die Alternative zur vorliegenden Bauvorschrift bestünde darin, auf eine Bauvorschrift für diesen Bereich zu verzichten.. Dies wurde verworfen, da der Bereich Zwischen Oker und "Alter Straße" mit der St. Georgskirche und dem historischen Friedhof auch als prägend für Meinersen bewertet wird.

## **2.3 Zusatzangaben**

---

### **2.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Bei der Planung wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn ausgewertet. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass die Gemeinde nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

### **2.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Die Gemeinde wird auch in Zukunft auf die Einhaltung der von ihr erlassenen Satzung achten.

### **2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die Gestaltregelungen der Bauvorschrift von 2006 "Hauptstraße West" sollen auf den Bereich nördlich der Hauptstraße zwischen "Alter Straße"/ "An der Stockwiese" und der Oker erweitert werden. Der bestehende Charakter der Dorfes und das Ortsbild sollen gewahrt werden.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

## **3.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN Regionaldirektion Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 27.05.2013 Folgendes mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsreich vorliegt.

### **- Denkmalpflege**

Mit Schreiben vom 04.09.2013 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Für alle Maßnahmen an Baudenkmalen und für Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen ist vor Maßnahmebeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen (§§ 8 und 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG –), das gilt z. B. auch für Straßenbauarbeiten.

In den erforderlichen Genehmigungen bei Baudenkmalen ist mit Auflagen, z. B. hinsichtlich der gewählten Ausführung, Materialien etc. zu rechnen.

In den Genehmigungen bei Maßnahmen an Gebäuden in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen ist evtl. mit Auflagen hinsichtlich der gewählten Materialien zu rechnen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der Baudenkmale verhindert werden.

Bei Baudenkmalen ist möglichst viel der alten Substanz zu erhalten und aufzuarbeiten, z. B. Sprossenfenster, Dachneigung, etc.

Im Vorfeld sollten hier bei allen betroffenen Maßnahmen rechtzeitig Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde getroffen werden.

Allgemein ist es aus Sicht der Denkmalpflege wünschenswert, insgesamt auf regionaltypische Materialien z. B. naturrote Dachziegel, unterteilte Fenster aus Holz etc. zurückzugreifen.

#### **- Naturschutz**

Die **KONU** gibt am 05.09.2013 folgende Hinweise:

Die Bauvorschrift darf nicht dazu führen, dass Nist- und Brutmöglichkeiten für Vögel (wie z. B. Schwalben, Halbhöhlenbrüter, Eulen) an und in Gebäuden eingeschränkt werden. Es muss ebenfalls gewährleistet sein, dass Lebensräume für Fledermäuse in und an Gebäuden erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden können. Ein entsprechender Passus ist in die Bauvorschrift einzufügen.

Gebäudesanierungen sind grundsätzlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit durchzuführen, ggf. sind Artenschutzspezialisten zu Rate zu ziehen.

## **4.0 Ablauf des Bauleitplanverfahrens**

---

### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage in der Verwaltung die Planungsziele bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

### **4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 03.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.06.2013 aufgefordert.

---

#### **4.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.08.2013 bis zum 06.09.2013 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.08.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

#### **5.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

---

##### **5.1 Planungsziel**

---

Die Gestaltregelungen der Bauvorschrift von 2006 "Hauptstraße West" sollen auf den Bereich nördlich der Hauptstraße zwischen "Alter Straße"/ "An der Stockwiese" und der Oker erweitert werden. Der bestehende Charakter des Dorfes und das Ortsbild sollen gewahrt werden. Dies wird für den Planbereich "Hauptstraße West II" durch die örtliche Bauvorschrift gewährleistet.

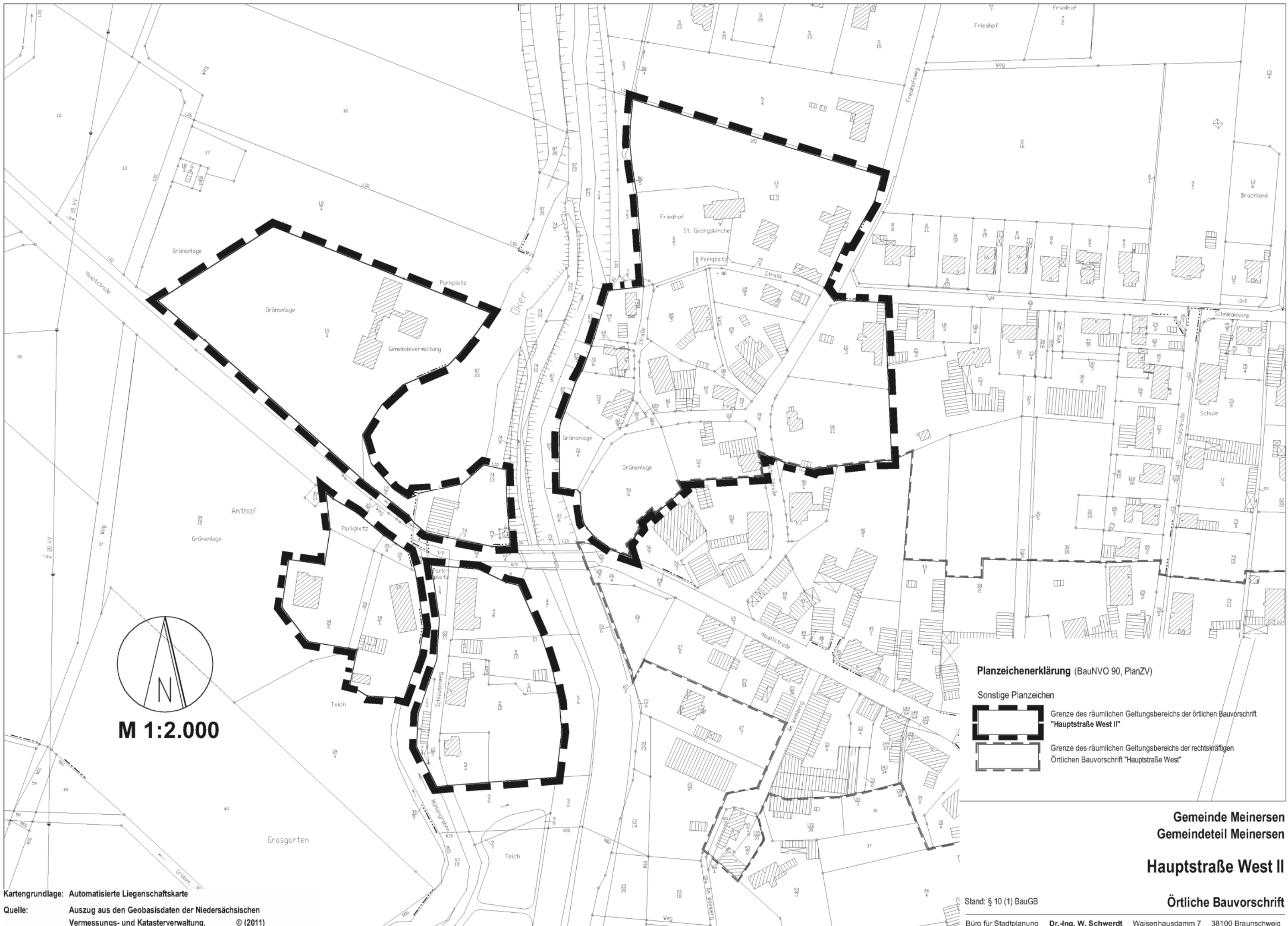
##### **5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 2.0 der Begründung) dokumentiert sind. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange sind nicht zu erwarten.



Im Verfahren wurden im Wesentlichen Planungsbeiträge aus der Sicht der Landwirtschaft im Hinblick auf zu vermeidende wirtschaftliche Härten, aus der Sicht der Denkmalpflege und zum Natur und Artenschutz gegeben. Einige Gesetzesgrundlagen waren entsprechend der aktuellen Rechtslage zu korrigieren.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in die Begründung eingearbeitet worden und/ oder zum Gegenstand der gemeindlichen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht worden.



**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

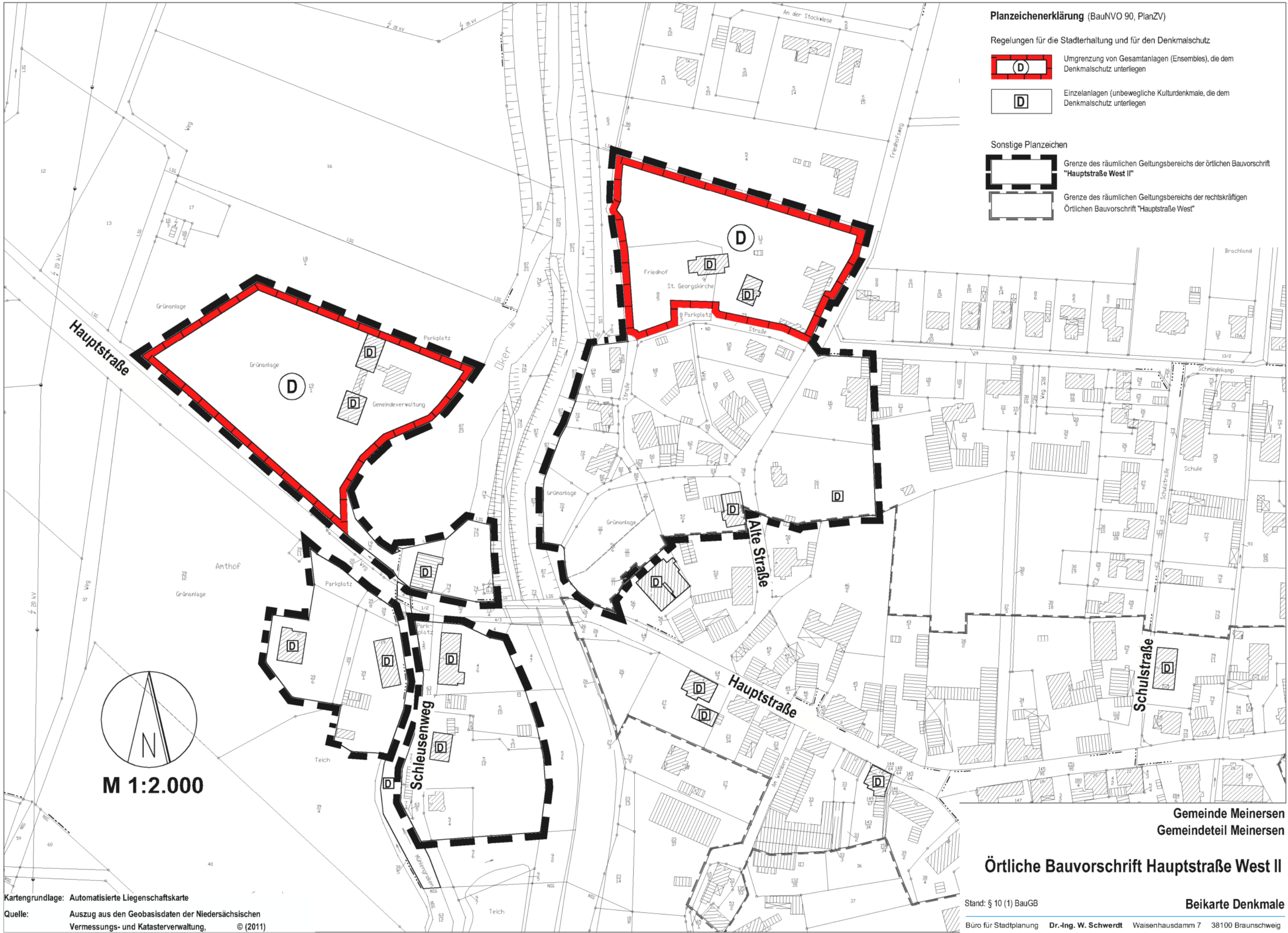
**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift "Hauptstraße West II"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschrift "Hauptstraße West"

**Gemeinde Meinersen**  
**Gemeindeteil Meinersen**  
**Hauptstraße West II**  
**Örtliche Bauvorschrift**



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)

Stand: § 10 (1) BauGB  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Weisenhausdamm 7 38100 Braunschweig





**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift "Hauptstraße West II"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschrift "Hauptstraße West"



**M 1:2.000**

Gemeinde Meinersen  
 Gemeindeteil Meinersen

**Örtliche Bauvorschrift Hauptstraße West II**