

## Satzung

für die Gestaltung der Stadtinsel in Hitzacker  
- in der Fassung der 1. Änderung in § 4 (6) vom 10.07.2006 -  
- Arbeitsfassung -

### Inhaltsübersicht

#### Teil I Allgemeine Vorschriften

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Allgemeine Anforderungen
- § 3 Begriffe

#### Teil II Besondere Anforderungen

- § 4 Denkmalschutzzone
- § 5 Schutzwürdige Gebäude und schutzwürdige Fassaden
- § 6 Werbeanlagen
- § 7 Einfriedigungen
- § 8 Freileitungen und Einzelantennen

#### Teil III Besondere Verfahrensvorschriften

- § 9 Ausnahmen
- § 10 Befreiungen
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Ersatzvornahme
- § 13 In-Kraft-Treten

#### Teil IV Begründung

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. GVBl. S. 55), der §§ 56, 91 (3), (5) und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259) und des § 5 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (Bundesgesetzblatt Nr. 33, S. 481) hat der Rat der Stadt Hitzacker in seiner Sitzung am 28.11.1974 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

#### Teil I Allgemeine Vorschriften

##### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadtinsel von Hitzacker (Satzung vom 14.07.72) bestimmt und aus der als **Anlage** beigefügten Karte, welche Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, als schwarz gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

##### § 2 Allgemeine Anforderungen

Baumaßnahmen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift müssen auf die in der zu dieser örtlichen Bauvorschrift gegebenen Begründung näher beschriebene Eigenart des Ortsbildes insbesondere hinsichtlich ihres Maßstabes, ihrer Größe und Gestaltung Rücksicht nehmen.

Sie dürfen nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeführt werden, damit der Eindruck der Baudenkmale erhalten und hervorgehoben wird.

Für Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift an Farben ist der **Farbleitplan** der Stadt Hitzacker, der Bestandteil dieser Satzung ist, maßgebend.

### § 3 Begriffe

- 1) Die Denkmalschutzzone ist das Baudenkmal gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 NBauO als Gesamtheit baulicher Anlagen. Sie ist in der als Anlage beigefügten Karte durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.
- 2) Schutzwürdige Gebäude oder schutzwürdige Fassaden sind Baudenkmale gem. § 2 Absatz 2 Satz 1 NBauO.

Schutzwürdige Gebäude sind:

Ord. Nr.	<u>Grundbuchbezeichnung</u> Grundbuch Hitzacker			<u>Katasterbezeichnung</u> Gemarkung Hitzacker			Straße Hausnummer
	Band	Blatt	lfd. Nr. d. Grdst.	Flur	Flurst.	L.B.	
1	18	473	7	4	4/2	218	Am Markt 7
2	62	1615	1	3	52/1	1053	Zollstr. 2
3	68	1836	58	3	12/3	140	An der Kirche 8

b) Schutzwürdige Fassaden haben folgende Gebäude:

Ord. Nr.	<u>Grundbuchbezeichnung</u> Grundbuch Hitzacker			<u>Katasterbezeichnung</u> Gemarkung Hitzacker			Straße Hausnummer
	Band	Blatt	lfd. Nr. d. Grdst.	Flur	Flurst.	L.B.	
1	58	1471	1	4	18/1	1003	Drawehnerstorstr. 7 (Drawehner Torschänke)
2	58	1480	11	2	44/18	240	Drawehnerstorstr. 4 (mit Seitenfassade)
3	15	386	1	4	12	75	Drawehnerstorstr. 1 (mit Seitenfassade Brauhofstr.)
4	15	383	1	4	11	67	Brauhofstr. 2 (zwei Scheunen)
5	13	311	7	2	55/16	203	Am Markt 1
6	14	352	2	2	46/15	2	Am Markt 2
7	54	1343	10	2	26/14	3	Am Markt 3
8	60	1567	5	2	25/13	4	Am Markt 4
9	60	1542	3	2	54/12	5	Am Markt 5
10	57	1453	8	3	41	65	Am Markt 6
11	66	1746	7	4	5/2	237	Am Markt 8
12	60	1554	18	4	4		
13	60	1554	18	2	10/1	6	Elbstr. 1 (mit Seitenfassade)
14	64	1687	5	2	9	8	Elbstr. 3
15	63	1659	1	2	8	9	Elbstr. 5
16	64	1694	11	2	24/7	281	Elbstr. 7
17	60	1566	6	2	23/6	11	Elbstr. 9
18	58	1474	4	2	5	328	Elbstr. 11
19	58	1475	1	3	48	1004	Elbstr. 12
20	49	1191	1	2	3/2	13	Elbstr. 13 (barocke Haustür, mit Seiten- Fassade zum Fischergang)
21	58	1489	1	3	4/1		
22	58	1489	1	3	54	17	Elbstr. 14 (mit Seitenfassade)
23	58	1479	2	3	55/1	77	Elbstr. 16
24	16	396	9	2	3/1	93	Fischergang 3
25	34	818	1	2	29/2	174	Fischergang 4
26	50	1217	10	3	99/42	64	Hauptstr. 1

25	17	421	1	3	27	164	Hauptstr. 2 (mit Seitenfassade Marschtorstr.)
26	17	422	4	3	100/42	170	Hauptstr. 3
27	61	1578	1	3	26	323	Hauptstr. 4
28	59	1501	8	3	28		Hauptstr. 6
29	62	1624	3	3	46/1	61	Hauptstr. 7
30	53	1651	13	3	29	47	Hauptstr. 8
31	8	213	1	3	49	282	Hauptstr. 9 (mit Seitenfassade Zollstr.)
32	57	1462	1	3	30	10	Hauptstr. 10
33	12	304	28	3	52/2	192	Hauptstr. 11
			28		52/3		
34	15	371	4	3	31	45	Hauptstr. 12
35	57	1458	1	3	56	21	Hauptstr. 13
36	37	910	1	3	113/32	66	Hauptstr. 14
37	12	296	1	3	57	277	Hauptstr. 15
38	59	1323	19	3	38/1	43	Hauptstr. 16
39	56	1428	1	3	58	23	Hauptstr. 17 (mit Seitenfassade auf dem Brink)
40	15	370	1	3	109/40	42	Hauptstr. 18
41	34	829	2	3	70	235	Hauptstr. 19
42	34	819	1	3	108/39	178	Hauptstr. 20 (mit Seitenfassade Deichstr.)
43	17	445	1	3	115/71	30	Hauptstr. 21
44	64	1684	1	3	104/5	1079	Hauptstr. 22 (mit Seitenfassade Deichstr.)
45	54	1352	1	3	72	80	Hauptstr. 23
46	59	1533	3	3	50	20	Zollstr. 1
47	58	1498	1	3	51	19	Zollstr. 3
48	61	1598	1	3	53	1042	Zollstr. 4
49	15	360	1	3	69	29	Auf dem Brink 2
50	17	444	5	3	120/68	28	Auf dem Brink 4
51	16	390	1	3	67	79	Auf dem Brink 6
52	54	1336	2	3	105/7	146	Deichstr. 3
53	60	1347	5	3	37	95	Deichstr. 4
54	60	1540	1	3	36	1025	Deichstr. 6
55	57	1455	2	3	125/35	40	Deichstr. 8
56	19	363	1	3	123/33	38	Deichstr. 12 (nur Seitenfassade)
57	15	468	13	3	20	142	An der Kirche 1 (Pfarre II)
58	33	1314	15	3	17/1	283	An der Kirche 2
59	15	378	4	3	14/2	57	An der Kirche 4
			5		127/16		
60	53	1310	45	3	122/19	141	An der Kirche 7
61	33	810	1	3	25	51	Marschtorstr. 1
62	16	491	2	3	24	120	Marschtorstr. 3
63	38	933	1	4	4/3	123	Marschtorstr. 4-6
64	49	1187	8	3	23	52	Marschtorstr. 5
65	63	1671	2	3	22/1	152	Marschtorstr. 7
66	63	1671	1	4	91/22	53	Marschtorstr. 7a
67	50	1224	1	3	21	860	Marschtorstr. 9 (mit Seitenfassade An der Kirche)
68	54	1339	1	3	130/18b	58	Marschtorstr. 11 (mit Seitenfassade An der Kirche)
69	69	1594	1	3	129/18a	41	Marschtorstr. 13

- 3) Schutzwürdige Gebäude sind in der **Anlage** beigefügten Karte durch eine Schraffur, schutzwürdige Fassaden durch eine schwarze, durchgehende Linie bestimmt. Die Karte dient zur Erläuterung der Abs. 1 und 2.

**Teil II**  
**Besondere Anforderungen**

**§ 4**  
**Denkmalschutzzone**

- 1) Veränderungen an Fachwerkgebäuden in der Denkmalschutzzone müssen so durchgeführt werden, dass die Einheitlichkeit des Fachwerks und des konstruktiven Gefüges der äußeren Wände gewahrt bleibt.
- 2) Sichtbare Bauteile, die geeignet sind, die Eigenart und Wirkung des Ortsbildes zu beeinträchtigen, wie z. B. großflächige und glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Asbestzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.
- 3) Ziegelmauerwerk muß mit rot bis rotbraunen Ziegeln sowie neutraler Verfugung ausgeführt werden.
- 4) Geputzte Fachwerkflächen sind zulässig, wenn der Putz glatt, aber nicht eben und in unauffälliger Oberflächenstruktur ausgeführt wird.
- 5) Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Die sichtbaren Flächen des Erdgeschosses müssen das gleiche Material und den gleichen Farbton haben wie die Obergeschosse.
- 6) Die Dächer sind als Satteldächer ohne Dachaufbauten auszubilden bzw. zu erhalten. Krüppelwalme sind zugelassen. Die Firstrichtung muss die vorwiegende Firstrichtung der Gebäude einer Straßenzone berücksichtigen.  
Dachneigungen unter 45° und über 60° sind nicht zulässig. Dachdeckungsmaterial, welches geeignet ist, die Eigenart des Ortsbildes zu beeinträchtigen, wie z. B. Kunststoff, Dachpappe und Metall ist nicht zulässig. Zementgebundene Dachplatten sind, sofern diese in Form und Farbe den ortsüblichen Tonziegeln vergleichbar sind, zugelassen.  
Das Dachdeckungsmaterial darf nur aus roten bis rotbraunen Farben bestehen. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.  
Ausnahmsweise können kleinere eingeschossige Nebengebäude einschließlich Garagen ein bekiestes Flachdach erhalten, wenn sie nicht höher als drei Meter sind und wegen der Gesamtgestaltung des Ortsbildes Bedenken nicht bestehen. Das gilt auch für kleinere Anbauten. Unter der gleichen Voraussetzung kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß derartige Flachdächer als Dachterrasse ausgebildet werden.  
Der Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist nur zulässig, soweit denkmalrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- 7) Tür- und Fensteröffnungen haben auf die Proportionen der Öffnungen in den benachbarten Gebäuden Rücksicht zu nehmen. Bei Fachwerkbauten darf dabei das Fachwerk nicht verändert werden.
- 8) Schaufenster sind zulässig. Maßbeziehungen zu den Fensterpfeilern der Obergeschosse müssen aufgenommen werden. Bei Fachwerkbauten ist auf das Fachwerk Rücksicht zu nehmen, ausnahmsweise können die Pfeiler zwischen den Schaufenstern in Mauerwerk, Stahl oder Beton ausgeführt werden.

**§ 5**  
**Schutzwürdige Gebäude und Teile schutzwürdiger Gebäude**  
**(schutzwürdige Fassaden)**

- 1) Werden schutzwürdige Gebäude umgebaut oder Teile schutzwürdiger Gebäude verändert, so finden auch für diese die Vorschriften des § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung.
- 2) Werden Fenster verändert oder erneuert, so müssen diese durch Kämpfer und Sprossen unterteilt werden.

## **§ 6 Werbeanlagen**

- 1) Werbeanlagen gem. § 49 (4) Ziff. 1 NBauO und sichtbare Warenautomaten an schutzwürdigen Gebäuden sind nicht zulässig. Das gilt auch für Werbeanlagen, die gem. § 69 Abs. 1 Nr. 9 NBauO genehmigungsfrei sind.
- 2) Ausnahmsweise können an Teilen schutzwürdiger Gebäude (schutzwürdige Fassaden) solche Werbeanlagen zugelassen werden, die in reinen Wohngebieten gem. § 49 (4) erlaubt wären, wenn sie den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift genügen.
- 3) Sie dürfen insbesondere erhaltenswerte Bauteile nicht verdecken, nicht über die Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses hinaus angebracht werden, über die Gebäudefront nicht mehr als einen Meter ausladen und nicht weniger als 0,70 m von der Bordsteinkante entfernt sein.
- 4) Sie müssen zwischen ihrer Unterkante und dem Gehweg mindestens 2,20 m Abstand halten, soweit nicht in einer Durchführungsverordnung zu § 23 der NBauO andere Anforderungen gestellt werden.
- 5) Werbeanlagen müssen zu anderen Werbeanlagen mindestens 3,00 m Abstand halten.

## **§ 7 Einfriedigungen**

Sichtbare Einfriedigungen sind nur als Holzzaun oder Hecke zugelassen, deren Höhe 1,50 m nicht übersteigen dürfen. Geländebedingte Sockel sind zulässig.

## **§ 8 Freileitungen und Einzelantennen**

Freileitungen und Einzelantennen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen des Telegraphenweggesetzes werden nicht berührt.

Vorhandene Einzelantennen im Freien sind nach Schaffung einer Gemeinschaftsantenne pro Grundstück unzulässig. Als Übergang sind Einzelantennen bis zur Schaffung einer Gemeinschaftsantenne auf Widerruf zulässig.

## **Teil III Besondere Verfahrensvorschriften**

### **§ 9 Ausnahmen**

Bei Erteilung von in dieser örtlichen Bauvorschrift vorgesehenen Ausnahmen entscheidet nach Maßgabe des § 85 NBauO die Bauaufsichtsbehörde.

### **§ 10 Befreiungen**

Von den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der für die Denkmalpflege zuständigen Behörde nach Maßgabe des § 86 Befreiung erteilen.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

- 1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer die Ausführung von Baumaßnahmen, auch wenn sie gem. § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, gegen die Vorschriften der §§ 4 – 8 dieser örtlichen Bauvorschrift veranlasst oder durchführt.
- 2) Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 NBauO.

**§ 12**  
**Ersatzvornahme**

Für den Fall der Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift wird die Anordnung der Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger angedroht.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(Siegel)  
Stadt Hitzacker

gez. Tuschick  
(Bürgermeister)

gez. Hoffmann  
(Stadtdirektor)