

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Gebäuden in der Altstadt der Stadt Hameln

Allgemeiner Hinweis:

Diese Örtliche Bauvorschrift ersetzt nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen:

- der Örtlichen Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten in der Altstadt von Hameln vom 15.05.1991
- die Vorschriften über die Sondernutzung an Ortsstraßen und Ortsdurchfahrten in der Stadt Hameln – Sondernutzungssatzung – vom 11.12.1985, in der zur Zt. gültigen Fassung
- der rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978
- die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 13.07.1995 in der z.Zt. gültigen Fassung
- Satzung über den Schutz einzelner Bäume innerhalb des Gebietes der Stadt Hameln (Baumschutzsatzung) vom 17.12.1987
- der Erhaltungssatzung

zu beachten.

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 56 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 36) hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 17. März 2004 folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden in der Altstadt der Stadt Hameln als Satzung beschlossen.

Lesehinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurden die jeweiligen Begründungen der Gestaltungsregelungen den einzelnen Paragraphen zugeordnet. Sie sind **blau** dargestellt.

Haben Sie Fragen zur Örtlichen Bauvorschrift oder zur Erhaltungssatzung? Wir beraten Sie gern!

Abteilung Stadtentwicklung und Planung:

Frau Klank Tel.: 202-487

Herr Lentge Tel.: 202-482

Abteilung Bauaufsicht:

Herr Voss Tel.: 202-443

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für die Altstadt der Stadt Hameln, einschließlich der altstadtseitigen Bebauung der Wallstraßen.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden, Osten und Süden: Thiewall, Kastanienwall, Ostertorwall, Münsterwall;

im Westen: das Weserufer.

(2) Der Geltungsbereich wird für einzelne Bestimmungen wie folgt differenziert:

Sonderbereich I: Straßen- bzw. Platzrandbebauung der folgenden Straßen bzw. Plätze, soweit Strukturmerkmale nach dieser Satzung von diesen Straßen bzw. Plätzen sichtbar sind:

Osterstraße, Bäckerstraße, Ritterstraße, Baustraße zwischen Ritterstraße und Emmernstraße, Pferdemarkt, Am Markt, Münsterkirchhof, Emmernstraße 26, 28, 30 und 15, 17, 19, 21.

Sonderbereich II: Straßenrandbebauung der Straßen, soweit Strukturmerkmale nach dieser Satzung von den folgenden Straßen sichtbar sind:

Kleine Straße, Hummenstraße, Platzstraße, Neue Marktstraße, Alte Marktstraße, Großehofstraße, Wendenstraße, Kupferschmiedestraße, Fischpfortenstraße, Thietorstraße, Emmernstraße südl. der Baustraße, nördl. Seite der Baustraße, östl. der Emmernstraße, Neuetorstraße.

Sonderbereich III: altstadtseitige Bebauung der Wallstraßen, soweit Strukturmerkmale dieser Satzung von den Wallstraßen sichtbar sind.

Übersichtsplan ÖBV
Altstadt:
Geltungsbereich mit
Sonderbereichen

Legende:

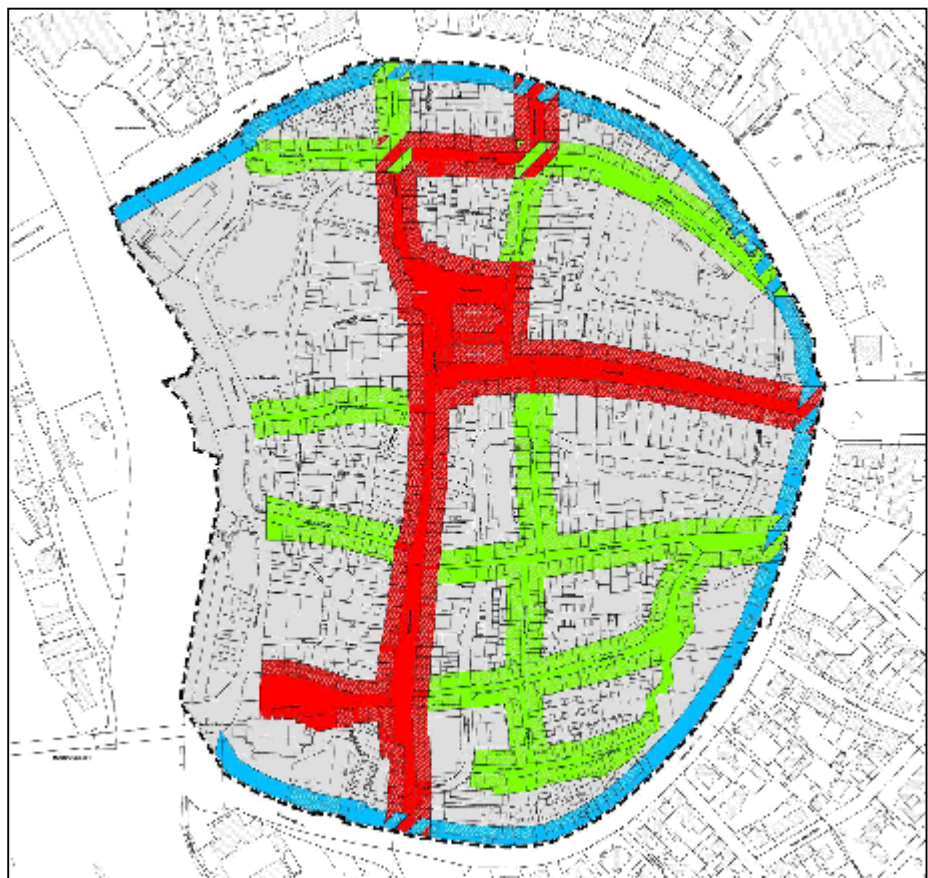
Geltungsbereich:
graus, von gestrichelter
Linie umrandetes Gebiet

Sonderbereich I: rot
(§§ 8 und 10)

Sonderbereich II: grün
(§§ 3, 4, 8, 10)

Sonderbereich III: blau
(§§ 3 und 4)

ohne Maßstab



Begründung zu § 1

Eine starre Reglementierung durch die einzelnen Paragraphen dieser Bauvorschrift wird soweit wie möglich vermieden.

Generelle Regeln, die einen Gestaltungsrahmen setzen, werden entwickelt, soweit sie erforderlich sind, das harmonische Gesamtbild der Stadt abzusichern. Ein entscheidendes Kriterium für den langfristigen Wert der Bauvorschrift wird sein, inwieweit sie eine fortlaufende Erneuerung, ohne Zerstörung der typischen Erscheinungsform der Altstadt, zulässt und fördert.

Bei der Analyse des Stadtbildes zeigt sich, dass aufgrund der komplexen historischen und bauhistorischen Entwicklung unterschiedliche Strukturen der Stadtquartiere bzw. Straßenzüge entstanden sind. Zur Sicherung dieser Strukturen erfolgt soweit erforderlich, eine räumliche Gliederung des Geltungsbereiches der Altstadt in Sonderbereiche. Für diese Sonderbereiche erfolgen entsprechend den schützenswerten Strukturen gezielte Regelungen zur Breite der Baukörper (§ 3), zur Höhe der Gebäude (§ 4) und zur Dachgestaltung (§ 8).

Diese Unterschiede sind zu verstehen und abzuleiten aus den historisch überkommenen Parzellenbreiten sowie der Bedeutung des entsprechenden Straßenzuges und der daran angelagerten Nutzungen. Bis auf wenige Ausnahmen ist auch heute noch sowohl in dem Sonderbereich I als auch in dem Sonderbereich II jeweils eine überwiegende Homogenität in Bezug zu Höhe und Breite der Baukörper abzulesen. Diese besondere Charakteristik soll beibehalten werden.

Im Grundsatz gilt, dass das Erscheinungsbild eines Straßenraumes von beiden Seiten der Bebauung bestimmt wird. Eine Ausnahme bilden die Wallstraßen (Sonderbereich III). Die außerhalb der Altstadt liegende Bebauungsseite unterscheidet sich in wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Höhe, Breite und Stellung der Baukörper sowie Material und Farbe von der Altstadtseite, so dass die allgemeinen Regeln für die Altstadt hier nicht mehr anwendbar sind.

Aus diesem Grunde beschränkt sich die Bauvorschrift auf die Altstadtseite der Wallstraßen. Bei der Beurteilung von Baumaßnahmen an der Außenseite der Wallstraßen ist die gebotene Rücksichtnahme auf die stadtgestalterischen Belange durch den § 53 NBauO (Gestaltung baulicher Anlagen) gesichert.

Da die Mehrzahl der Gestaltungsregeln für den gesamten Altstadtbereich Geltung haben, wurde – nicht zuletzt zum leichteren Gebrauch der Satzung – nur eine örtliche Bauvorschrift erstellt.

Dort, wo Unterschiede bestehen, wird im Text der Paragraphen darauf hingewiesen.

Die Einteilung der Sonderbereiche bezieht sich auf die vom öffentlichen Straßen- bzw. Platzraum sichtbaren Strukturelemente der Gebäude. Die Übergänge sind hierbei je nach Gebäudeerscheinung und Parzellenstruktur fließend. Der Übersichtsplan ist insofern nur eine schematische – eben nicht parzellenscharfe – Darstellung.

§ 2 Straßenräume

Die vorhandenen historischen Straßen- und Platzräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten und Straßenraumprofile entsprechend dem geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne) aufzunehmen.

Begründung zu § 2

Während in Hameln, wie in den meisten anderen Städten, die historische Baustruktur nur noch in Teilen überdauert hat, ist das Gefüge der Straßen, Plätze und Gassen weitgehend in seiner Ursprünglichkeit erhalten geblieben. Die für Hameln charakteristischen Raumbildungen werden durch Polygonzug, Verstaffelungen sowie Vor- und Rücksprünge bestimmt.

Die subtile Folge von Enge und Weite, der bewusste Gegensatz, der in der Veränderung der Dimension liegt, ist ein besonders erhaltungswürdiger Wert, der weitgehend die „Lebendigkeit“ der historischen Stadt ausmacht. Dieser Wert kann durch maßstabslose Straßenverbreiterung oder Einführung größerer maßstabssprengender Verkehrsanlagen empfindlich gestört werden.

Öffentliche Baumaßnahmen können für die Bewahrung der baugeschichtlich und stadtbaukünstlerisch bedeutenden Raumfolgen Vorbildfunktion übernehmen, z.B.:

- Bei der Einführung neuer Straßen- und Platzräume, diese sollten in ihrem Verlauf und ihrer Ausbildung entsprechend den historischen Straßenräumen ausgebildet werden. Die Proportionen und Dimensionen des bestehenden Netzes sind zu übernehmen.
- Bei der Gestaltung von Straßenbelägen in den Altstadtbereichen, hier sollte der Straßenbelag weiterhin der historischen Situation angepasst werden.
- Bei der für die Wirkung von Straßenräumen wichtigen Durchgrünung, hier sollte der vorhandene Baumbestand, soweit keine verkehrlichen oder sonstigen Belange entgegenstehen, erhalten und ergänzt werden.

§ 3 Gliederung der Baukörper

(1) Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wieder herzustellen oder zu gliedern, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Soweit nicht durch die Abmessungen des Baukörpers bereits gegeben, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen, die die Breite von 14 m nicht überschreiten dürfen.

In den Sonderbereichen II und III gelten folgende Abweichungen der Fassadenabschnittsbreiten:

- **Sonderbereich II** bis max. 12 m zulässig
- **Sonderbereich III** bis max. 16 m zulässig.

Fassadenabschnitte sind durch mind. 2 der folgenden Merkmale zu bilden:

- a) Zäsuren von mind. 0,4 m Breite und Tiefe über alle Geschosse.
- b) Fassadenvor- bzw. -rücksprünge über alle Geschosse von 0,3 bis 0,5 m.
- c) Erker und/oder Utluchten über mind. 2 Geschosse.
- d) Unterschiede in der Gebäudehöhe von mind. 0,80 m, soweit dies der Baustruktur entspricht.
- e) Unterschiedliche Farbgestaltung.

(2) Bauliche Maßnahmen, die die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen, insbesondere das Zusammenfassen von vorhandenen Fassadeneinheiten oder von Teilen vorhandener Fassadeneinheiten benachbarter Gebäude sind unzulässig.

Begründung zu § 3

Strukturelles und konstruktives Gefüge der Gebäude:

Für die Stadtgestaltung entscheidend ist die Homogenität im Erscheinungsbild zusammenhängender Bebauungen. Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck ergibt sich aus vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern oder Bauteilen zueinander.

Gruppen von Gebäuden mit diesen Merkmalen bilden Ensembles. Wird ein Gebäude aus einem solchen Ensemble wesentlich verändert, kann sich der Gesamteindruck des Ensembles so stark verändern, dass eine Homogenität in der Erscheinung nicht mehr gegeben ist.

Bei der Festsetzung der Breiten ist jeweils das Maß der historischen Bürgerhäuser zugrundegelegt. (Bei Eckgebäuden gilt das Maß der Giebelseite.)

Bezogen auf die gesamte Fläche hat die Altstadt im Hinblick auf die Gebäudebreite einen eher uneinheitlichen Charakter. Durch Sanierungsmaßnahmen wie z. B. im Bereich der Zehnthofstraße und der Straße Kopmanshof sind Baukörper errichtet worden, die nur z.T. Bezug nehmen auf die historischen Gebäudebreiten, weiterhin sind durch Abrissmaßnahmen und die Anlage neuer Erschließungswege Sichtbezüge auf vorhandene Gebäudeteile freigeworden, die dem historischen Straßenraum abgewandt sind und dementsprechend auch nicht in Planung und Ausführung Bezug nehmen mussten auf das einheitliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Festlegung der Breite von Fassadenabschnitten soll u.a. auch dazu beitragen, weitere Strukturveränderungen zu verhindern und ggf. alte Bezüge wiederherzustellen.

Weitgehend erhalten geblieben und deutlicher ablesbar ist die Homogenität der Gebäudestruktur in den Sonderbereichen I und II. Da es sich hier um geschlossene Straßenräume handelt mit überwiegend historischer Bebauung, soll durch die Festlegung der max. Breiten, die sich aus der bestehenden Bebauung ableiten, das vorhandene Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Die Gebäudestruktur am Wall (Sonderbereich III) ist wesentlich uneinheitlicher als in den Sonderbereichen I und II. Vor allem im Bereich des Ostertorwalles ist in Teilen keine geschlossene Gebäudekante vorhanden. Einige Gebäude in traufseitiger Stellung gehen wesentlich über das max. Breitenmaß hinaus. Aber auch hier soll durch die Beschränkung des Breitenmaßes vor allem bei Neubauten der grundsätzliche Charakter der kleinteiligen Gebäudestruktur der Altstadt sichtbar werden. Denn gerade hier strahlt der Stadtcharakter nach außen und signalisiert die örtliche Besonderheit der Altstadt von Hameln.

Durch die Anwendung der aus der Homogenität der Sonderbereiche I und II abgeleiteten, wesentlichen Gestaltungsmerkmale, soll hier eine Angleichung an das typische Stadtbild von Hameln erreicht werden.

Für bestimmte Bauprogramme, wie Kaufhäuser, Großraumbüros usw., sind zusammenhängend bebaute Flächen, die die normale Bautiefe oft beträchtlich überschreiten und große Breite erfordern, funktionell notwendig.

Um den Maßstab der Umgebung , der meist durch die kleinteilige Parzellenstruktur festgelegt ist, in diesen Fällen nicht zu zerstören, sind besondere Maßnahmen erforderlich, die mit den funktionellen Erfordernissen in Übereinstimmung gebracht werden müssen.

Dabei wird es nicht darum gehen, eine vom Inhalt her zusammenhängende Funktionseinheit willkürlich zu „zerreißen“ und einen Eindruck von „Individualität“ hervorzurufen, der dem Wesen des Gebäudes nicht entspricht. Ein großes Bauprogramm kann durchaus als solches in Erscheinung treten. Durch Gliederung und Proportion von Wänden und Dächern sollen aber maßstäbliche Bezüge zur Umgebung aufgenommen werden.

Die unter a) bis e) aufgeführten Möglichkeiten einer Gliederung leiten sich aus der Analyse der vorhandenen Baustruktur ab. So sind in Teilbereichen Gebäude durch schmale Gänge und Traufgassen getrennt, Utluchten und Erker sind typische Merkmale von Bürgerhäusern, Vor- und Rücksprünge von Gebäuden, wie z.B. in der Alten Marktstraße ergeben senkrechte Absätze mit starker Schattenbildung.

§ 4 Höhe der Baukörper

(1) Bei nach städtebaulichem Planungsrecht zulässigen Vollgeschossen darf die Höhe des Erdgeschosses 4,00 m, des 1. Obergeschosses 3,50 m und die der weiteren Geschosse 3,25 m nicht überschreiten (Geschosshöhe einschließlich Decken) .

(2) Sofern aufgrund anderer Verordnungen für gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen besondere Anforderungen gestellt werden, ist im ersten Obergeschoss ausnahmsweise eine Geschosshöhe bis zu 4,00 m zulässig.

(3) Die Trauf- und Firsthöhen sind den Nachbargebäuden anzupassen. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 12 m.

In den Sonderbereichen II und III gelten folgende Abweichungen der Traufhöhen:

- Sonderbereich II bis max. 10 m zulässig
- Sonderbereich III bis max. 14 m zulässig.

Begründung zu § 4

Ebenso wie die Gebäudebreite ist die Gebäudehöhe ein wesentliches Merkmal der Gestaltungswirkung.

Mit geringen Ausnahmen gilt für die Altstadt eine überwiegend homogene Höhenentwicklung. Hierdurch treten vor allem in der Wirkung der Stadtsilhouette die für die Stadt besonders bedeutsamen Gebäude wie z.B. Münsterkirche, das Hochzeitshaus und die Marktkirche besonders hervor. Auch in der Höhenentwicklung der einzelnen Straßenzüge entsteht ein überwiegend gleichmäßiges Bild, wobei wiederum wie bei der Gebäudebreite (siehe hierzu § 3) jeweils für die unter § 1 genannten Zonen einheitliche Werte abgeleitet werden können.

Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen wurden aus der 1983 erstellten Stadtbildanalyse abgeleitet.

§ 5 Gliederung der Fassade

(1) Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu errichten, zu erhalten bzw. wieder herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die tragenden Konstruktionselemente müssen auf der gesamten Fassade ab Oberkante Gelände klar ablesbar sein.

(2) Fassadenaufbau:

(2.1) Bei **Mauerwerksbau** müssen die senkrechten sichtbaren Konstruktionselemente im Erdgeschoss mind. eine Breite von 36,5 cm aufweisen. Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als gliedernde Elemente.

Die Stützen im Erdgeschoss sind entsprechend der vertikalen Gliederungselemente in den Obergeschossen auszubilden. Der Abstand zwischen ihnen darf nur so groß sein, dass die dazwischenliegenden Öffnungen Proportionen von stehenden Rechtecken erhalten.

(2.2) Bei **Fachwerkgebäuden**, die auch im Erdgeschoss Fachwerkkonstruktion aufweisen, müssen die Ständer durchgehen bzw. in einer der handwerklichen Holzkonstruktion entsprechenden Weise ausgewechselt werden.

Fenster und Schaufenster zwischen den Ständern müssen stehende Rechtecke bilden.

Begründung zu § 5

Ein Gebäude muss als einheitliche Konzeption angesehen werden, in der sämtliche Teile aufeinander bezogen sind.

Vor Einführung des Stahl- und Stahlbetonbaus erforderte eine Beschränkung der Spannweiten ein möglichst direktes Absetzen der Lasten nach unten, das bedeutete im Mauerwerksbau eine massive Ausbildung der Erdgeschosszone und im Fachwerkbau einen handwerklich konstruktiven Aufbau mit durchgehenden Ständern bzw. deren Auswechslung im gleichen Material und unter gleichen Konstruktionsprinzipien. Die Gebäudestruktur der historischen Bauten berücksichtigt diese Notwendigkeit.

Ein nachträgliches Verändern des Erdgeschosses durch Verblendung mit modisch wirkendem Material oder durch Aufreißen für Schaufenster verändert die Gestalt des Gebäudes radikal in ungünstigem Sinn; der Bezug der Geschosse aufeinander geht verloren.

Ein häufig in Hameln vorkommendes Merkmal ist die Ausbildung eines Sockels bei Fachwerkbauten. Ist ein solcher Sockel vorhanden bzw. wird er bei Neubauten verwendet, enden auf diesem die senkrechten Konstruktionselemente.

Das Prinzip einer klar ablesbaren Lastenabtragung soll durch die Gestaltungsregelungen wieder aufgenommen werden. Hierbei geht es insbesondere um die Gestaltung der Erdgeschosszonen. Der Einsatz zeitgenössischer Bautechnik für Neu- und Altbauten wird durch die vorgeschriebenen Gliederungselemente nicht verhindert.

§ 6 Material und Farbe der Fassaden

(1) Die Erd- und Obergeschosszonen sind in Material und Farbe als Einheit zu gestalten.

(2) Folgende Baustoffe dürfen zur Herstellung sichtbarer Wandbauteile nicht verwendet werden:

Verblendsteine, glänzende Wandbauteile, glasierte oder farbintensive Fliesen und Platten, Mauerwerksimitationen, Metall, Kunststoff, Bitumen, Faserzementplatten und Glas.

Unzulässig sind ferner glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie Glasbausteine, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

(3) Holzfachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden. Das gleiche gilt auch für Holzfachwerk, das bei Renovierungsarbeiten zutage tritt und ursprünglich als Sichtfachwerk geplant und ausgeführt war.

(4) Brandwände und Brandgiebel müssen in Angleichung an die Fassade oder das Dach gestaltet sein, mit dem Ziel, eine einheitliche Gesamtwirkung zu erreichen.

(5) Für den Putz einschließlich Fachwerkgefache sind helle Farben aus dem Weiß-, Gelb-, Braun-, Grün-, Grau- und Blaubereich zu verwenden. Eine andere Farbe kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügt.

Begründung zu § 6

Homogenität in der Erscheinungsform bedeutet nicht unbedingt eine exakte Übereinstimmung im Detail. Selbst im Falle eines zu integrierenden Neubaus kann dies in durchaus zeitgemäßen, architektonischen Formen, Material und Farbsprache geschehen, sofern sie eine neue Ausdeutung der rahmensetzenden, strukturellen Gesetzmäßigkeiten des umgebenden Ensembles sowie der Altstadt darstellen. Die einzelnen Anforderungen in Material und Farbe der Fassaden zielen in erster Linie auf die so verstandene Homogenität ab.

So ist z. B. aus der historischen Betrachtung sowie aus der Stadtbildanalyse eine für alle Gebäude verbindliche Skala nicht ableitbar. Es ist darüber hinaus sogar feststellbar, dass im Laufe der Zeitgeschichte die gleichen historischen Gebäude wesentlich unterschiedlich farblich gestaltet worden sind. Eine Angleichung der Farbtöne ergab sich aus den jeweils zur Verfügung stehenden Farbmaterialien. Bei der Festsetzung der Farbauswahl wurde diese Entwicklung berücksichtigt: Die Farbpalette ermöglicht einen individuellen Gestaltungsspielraum im Rahmen von hellen und eher unaufdringlichen Farbtönen, krasse farbliche „Ausreißer“ werden so vermieden.

Anders verhält es sich mit der Verwendung des Materials. Hier war über Jahrhunderte das am Ort verfügbare Material maßgebend für die Gestaltung der Baukörper. Eine durchgehend einheitliche Verwendung einzelner Materialien kann jedoch in Hameln nicht festgestellt werden. Hieraus muss abgeleitet werden, dass die in Hameln verwendete „begrenzte“ Vielfalt von Materialien und deren Konstruktionsweisen weiterhin möglich sein sollte. Ausgeschlossen werden demgegenüber für die Altstadt untypische Materialien, die durch ihre auffällige Wirkung das geschlossene und trotzdem vielfältige Erscheinungsbild der Altstadt erheblich beeinträchtigen würden.

§ 7 Fenster und Wandöffnungen

- (1) Fenster, Schaufenster und Wandöffnungen müssen stehend rechteckige Formate aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.
- (2) Bei Altbauten muss eine dem Baustil entsprechende Fensterteilung erhalten, bzw. wieder hergestellt werden.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Andere als die unter (1) angegebenen Schaufenster können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie hinter Arkaden liegen.

Begründung zu § 7

Ebenso wie Gebäudeform und Material, bestimmt das Verhältnis von Öffnung und Wandfläche maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes. Ausgehend von den historischen Konstruktionsweisen, sowohl des Mauerwerksbaus als auch des Fachwerkbaus in Hameln sind die Fensterformate kleinmaßstäblich mit stehenden Rechteckformaten. Dies bezog sich in früheren Zeiten auch auf die Erdgeschosszone.

Gerade in den letzten Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass eine wesentliche Veränderung dieser historischen Fensterformate, etwa durch Vergrößerung, Bildung von Fensterbändern, Herausnahme von Sprossenteilungen, Schaufenster im ersten Obergeschoss zu einer starken Veränderung des Gebäudes und damit zu einer Störung im Ensemble und im Straßenraum geführt hat.

Die für historische Städte typische Homogenität wird so erheblich beeinträchtigt.

Dieser Entwicklung soll durch die vorgesehenen Gestaltungsregelungen künftig gegengesteuert werden. Die historischen Formate sollen so weit wie möglich bei Neu- und Umbauten übernommen werden. Dort wo aus funktionalen Gründen – wie z.B. bei Schaufenstern – größere Fensteröffnungen notwendig sind, müssen diese durch entsprechende Elemente gegliedert werden (s. auch § 5). Auf Schaufenster in den Obergeschossen sollte weitestgehend verzichtet werden.

§ 8 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind so zu erhalten, zu erstellen oder wieder herzustellen, dass die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Dachlandschaft ablesbar bleibt. Die vorhandene Dachausrichtung, -form und -neigung ist bei Umbau oder Erneuerung bestehender Gebäude aufzunehmen. Bei sonstigen Neubauten ist die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur der Dachlandschaft der benachbarten Gebäude anzupassen.
- (2) Zulässig sind Satteldächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 38°.

Abweichend davon gelten in den **Sonderbereichen I und II folgende Regelungen:**

- (2.1) Dächer von traufständigen Gebäuden, die an öffentlichen Straßen liegen oder von diesen einsehbar sind, müssen eine Neigung von 40°–60° aufweisen.

(2.2) Giebelständige Satteldächer sind nur mit einer symmetrischen Dachneigung von 46° bis 60° zulässig.

(2.3) Die Ausbildung von Traufgesimsen, Dachüberständen, Kehlen und Firsten ist der ortsüblichen Bauweise anzugleichen.

(2.4) Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 1 m² mit einer max. Breite von 0,75 m zulässig. Die Farbgebung der Rahmenkonstruktion muss der der Dachfarbe entsprechen.

Ausnahmen von der Dachneigung sind möglich:

- a) bei Dachaufbauten und anderen untergeordneten Gebäudeteilen
- b) wenn der historische Gebäudebestand eine abweichende Dachneigung aufweist
- c) sofern der Abs. 3 dies erfordert
- d) bei Dächern, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grünanlagen nicht sichtbar sind.

(3) Sofern in der Umgebung bezüglich der Dachneigung, der Stellung der Dächer zur Straße, der Dachform, und der Dachaufbauten eine Einheitlichkeit besteht, sind diese Formen zu übernehmen.

(4) Auf der Dachfläche eines Gebäudes ist zur Straßenfront nur ein Zwerchhaus zulässig. Werden Fassadenabschnitte gebildet, so kann abweichend davon pro Abschnitt ein **Zwerchhaus** zugelassen werden. In beiden Fällen dürfen diese 60 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Das Zwerchhaus muss von den seitlichen Fassaden bzw. Fassadenabschnittsgrenzen sowie von Dachgauben einen Abstand von jeweils mind. 1,50 m erhalten. Der First des Zwerchhauses darf den Hauptfirst nicht überschreiten.

(5) **Dachgauben** dürfen höchstens 1,50 m, Dacheinschnitte höchstens 3,00 m breit sein. **Dacheinschnitte** sind nur auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Der Abstand zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten muss nach allen Seiten mind. 1,50 m betragen. Die Höhe von Gauben bis zu ihrer Traufkante ist auf 1,50 m begrenzt. Die Traufkante wird durch den Schnittpunkt Dach/Außenwand gebildet. Vor den Dachgauben sind mindestens drei Ziegelreihen anzuordnen, ein Dachüberstand ist hierbei nicht zu berücksichtigen.

(6) Für die **Dacheindeckung** einschließlich Gauben dürfen nur Materialien verwendet werden, die in ihrer Erscheinungsform und Farbe der naturfarbener (Farbreihe orange RAL Nr. 2001 rot-orange) Hohlpfannen entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der historische Gebäudebestand eine Abweichung darstellt.

(7) Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung der **Sonnenenergie** (Kollektoren, Photovoltaik) unter der Voraussetzung, dass sie nach Art und Umfang das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig.

(8) Technisch notwendige **Aufbauten** (Aufzüge, Kamine u.ä.) sind so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen.

Begründung zu § 8

Die Dachlandschaft der Altstadt wird durch Steildächer mit einer Neigung, die meistens 45° oder mehr beträgt, geprägt. Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude, die überwiegend im Laufe der letzten Jahrzehnte errichtet worden sind. Die Stadtbildanalyse kam zu dem Ergebnis, dass durch diese Gebäude meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck der Straßen und Plätze gestört wird.

Die Bestandsaufnahme zeigt eine Vielfalt von Dachformen: Giebel-, Krüppelwalm-, Walmdach und traufenständige Dächer stehen in abwechslungsreicher Folge nebeneinander. Die verschiedenen Dachformen sollen auch weiterhin ermöglicht werden, jedoch ist eine Anpassung an die Umgebung geboten. Durch die Festlegungen zu Dachneigungen und zu den Dacheindeckungsmaterialien soll das für die Altstadt typische Bild der Stadt erhalten bzw., wo nötig, wieder hergestellt werden. Auch die Festlegung maximaler Traufhöhen, entsprechend § 4, ist in diesem Zusammenhang zu sehen.

Wesentlich für den Eindruck der Dachflächen sind die für Hameln charakteristischen Zwerchhäuser und Zwerchgiebel. Diese sowie Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster können Dachflächen beleben; bei übermäßiger Dimensionierung aber auch das Gesamtbild negativ beeinflussen.

Aus diesem Grunde werden hierfür Obergrenzen festgesetzt, die aber gleichwohl einen Ausbau der Dachgeschosse für Wohnungen zulassen. Insbesondere die Form des Maisonetts bietet sich hier an, die eine Anordnung des Wohnraumes im Dachgeschoss mit dazugehöriger in das Dach eingeschnittener Loggia ermöglicht, so dass dieses wesentliche qualitative Element ohne Beeinträchtigung der Fassade möglich ist.

§ 9 Kragdächer, Markisen, Rollläden

- (1) Kragdächer sind nicht zulässig.
- (2) Vordächer sind im Erdgeschoss in transparenten Materialien bis zu einer Auskragung von max. 0,9 m zulässig.
- (3) Markisen sind einfarbig und in nicht glänzenden Materialien zulässig.
- (4) Bewegliche Markisen dürfen nicht mehr als 1,50 m vorkragen. Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 0,9 m vorkragen.
- (5) Seitlich geschlossene Markisen (Korbmarkisen) sind nicht zulässig.
- (6) Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassade vorstehen.
- (7) Vordächer, Markisen, Rollläden- und Jalousiekästen dürfen die in den §§ 3 und 5 aufgeführten Gliederungselemente nicht unterbrechen.

Begründung zu § 9

Kragdächer sind aus bauhistorischer Sicht ortsunüblich. Da in funktionaler Hinsicht für bestimmte altstadttypische Nutzungen Vordächer eine besondere Bedeutung haben können, werden sie in transparenter Form zugelassen.

Markisen sind ebenso wie Krag- oder Vordächer in starkem Maße Gestaltungselemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken; deshalb müssen an ihre Ausführung besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden.

Auch wenn derartige Markisen nicht fest, sondern einholbar installiert werden, wirken Gestänge- und Stoff- oder Kunststoffpakete auf einer Fassade ebenfalls sehr störend. Das gilt ebenso für Jalousien- und Rolllädenkästen.

Vordächer und Markisen etc. sollen sich visuell zurücknehmen. Sie dürfen aus diesem Grund die Gliederungselemente der Fassaden nicht unterbrechen.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Auskragungen gewährleisten zum einen die Freihaltung des Straßenraumes. Zum anderen ermöglichen sie die Wahrnehmung, Erlebbarkeit der Fassaden in ihrer Gesamtheit. Die visuellen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Fassaden werden durch die Festlegungen so gering wie möglich gehalten.

Korbmarkisen wurden generell ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer typischen seitlichen Abschlüsse oft „plump“ wirken und dadurch insbesondere an historischen Gebäuden problematisch sind. Zur Vereinheitlichung wurden sie auch an Neubauten ausgeschlossen.

§ 10 Antennen

- 1) Antennen und Parabolspiegel-Antennen sind in den Sonderbereichen I und II nur an Dach- und Wandflächen, die an einer straßenabgewandten Seite liegen, zulässig.
- 2) Antennenanschlüsse und -leitungen dürfen an den Fassaden eines Gebäudes, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht sichtbar angebracht sein.

Begründung zu § 10

Antennen, insbesondere Parabolantennen, werden infolge ihrer technisch erforderlichen Ausrichtung auf Satelliten häufig in auffälliger Position ohne gestalterischen Bezug zum Gebäude angebracht. Das gilt für Wand- und Dachflächen gleichermaßen. Ebenfalls visuell störend wirken sich offene Anschlussleitungen an den Fassaden aus.

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Antennenanlagen etc. künftig zu vermeiden, sind diese nur an straßenabgewandten Wand- und Dachflächen zulässig.

Der derzeitige Stand der Technik ermöglicht weitestgehend Kabelverlegungen im Gebäudeinneren und Installationen an Gebäudeseiten, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Zudem bietet die Nutzung der Breitbandkabeltechnik in den Fällen, wo dieses nicht möglich ist, eine gute Alternative zum optimalen Rundfunk- und Fernsehempfang. Diese Einschränkungen und der hieraus u.U. resultierende Mehraufwand sind vor dem Hintergrund des im öffentlichen Interesse stehenden Erhaltes des harmonischen Erscheinungsbildes der Altstadt, das durch die vorhergehenden Gestaltungsregelungen künftig gesichert bzw. wiederhergestellt werden soll, vertretbar.

§ 11 Bestehende Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

werden im Parallelverfahren aufgehoben.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 – 10 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

§ 13 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Altstadt tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hameln-Pyrmont Nr. 3/2004 vom 26.03.2004 in Kraft. Auf die amtliche Bekanntmachung ist am 02.04.2004 in der Tageszeitung „Deister- und Weserzeitung“ hingewiesen worden.