

## **Örtliche Bauvorschrift**

### **zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt der Stadt Münden**

#### **- Satzung -**

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nieders. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Mai 1978 (Nieders. GVBl. S. 517), sowie des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nieders. GVBl. Sb. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1977 (Nieders. GVBl. S. 497) hat der Rat der Stadt Münden in seinen Sitzungen am 21. Dezember 1978 und 4. Oktober 1979 folgende Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich Begründung als Satzung beschlossen:

#### **- Begründung -**

Gemäß § 101 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nieders. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Mai 1978 (Nieders. GVBl. S. 517), treten das "Ortsstatut" vom 16. Dezember 1910 und die "Ortssatzung über Anlagen der Außenwerbung" vom 20. Februar 1959 mit Ablauf des 31. Dezember 1978 außer Kraft. Zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt ist daher das Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschrift zum 1. Januar 1979 erforderlich.

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23. Juli 1973 die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes "besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen; namentlich für die Gebäude- und Geschosshöhe, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer einen Rahmen setzen". Weiterhin können "besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten" gestellt werden. Sie können insbesondere "auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben" beschränkt werden "oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen" ausgeschlossen werden.

Diese Örtliche Bauvorschrift soll die rechtlichen Grundlagen schaffen, die Silhouette der Altstadt, alte Straßenzüge und Straßenbilder zu schützen und zu erhalten und gleichzeitig Neubauten in den Bestand so einzugliedern, daß der für Münden typische Gesamteindruck nicht gestört wird.

Die Altstadt soll weiterhin den in Jahrhunderten entstandenen Charakter einer bunten Mischung von individuell gestalteten Einzelbauten verschiedener Zeitepochen und Stilrichtungen behalten, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstäblichkeit, Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen.

#### **§ 1 - Geltungsbereich -**

- (1) Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Bereich der Altstadt Münden, die wie folgt umgrenzt wird:

vom Ostufer der Fulda zwischen der Pionierbrücke und der Schlagdspitze,

vom Südufer der Werra zwischen der Schlagdspitze und der historischen Werrabrücke,

von der Südseite des "Dielengraben" zwischen der historischen Werrabrücke und dem Pulverturm (frühere Bezeichnung: Tarternturm),

vom alten Mauerring zwischen dem Pulverturm über den Hampe'schen Turm (frühere Bezeichnung: Hoher Turm), den Kronenturm (frühere Bezeichnung: Fangenturm) bis zur Bahnhofstraße,

vom südlichen des Kronenturmes beginnenden Fußweg von der Bahnhofstraße entlang der Trafostation bis zur Straße "Wall",

vom südöstlichen Rand der Wallstraße zwischen der Straße "Wall" und der Kasseler Straße,

von der Nordseite der Fuldabrückenstraße zwischen der Kasseler Straße und dem Ostufer der Fulda.

Außerdem erstreckt sich der Geltungsbereich auf sämtliche an der Straße "Blume" gelegenen bebauten Grundstücke in Vorderhaustiefe.

- (2) Diese Satzung gilt nicht für das Rathaus, das Schloß, die Kirchen St. Blasius und St. Aegidius.
- (3) Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000), der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, gekennzeichnet.

(Redaktionelle Anmerkung: Der Übersichtsplan kann aus technischen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden.)

### **Zu § 1 - Geltungsbereich -'**

Die Mündener Altstadt stellt einen in sich geschlossenen Stadtteil von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung dar. Ihre Erhaltung ist eine besondere Verpflichtung der Stadt Münden. Die Abgrenzung zum übrigen Stadtgebiet wurde so gewählt, daß die historisch überkommenen Stadtstrukturen beinhaltet sind.

Die außerhalb der historischen Befestigungsanlagen der Stadt Münden liegende Straße "Blume" wurde deshalb in diese Satzung einbezogen, weil auch hier schutzwürdige Bausubstanz vorhanden ist.

### **§ 2 - Gebäudehöhen -**

- (1) Die zulässige Höhe eines Gebäudes richtet sich nach der Anzahl der Vollgeschosse, die nach städtebaulichem Planungsrecht vorgesehen sind. Bei einem zugelassenen Vollgeschoß darf die Gebäudehöhe nicht mehr als 4,0m betragen, für das erste Obergeschoß darf die Höhe um 3,50 m und für jedes weitere Geschoß um jeweils 3,0 m überschritten werden. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.  
Bei Gebäuden, die nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, darf die Gebäudehöhe nicht mehr als 1,50 m von der Gebäudehöhe eines unmittelbar angrenzenden Nachbargebäudes abweichen.
- (2) Die Gebäudehöhe bestimmt sich von der mittleren Geländeoberfläche an der Straßenseite senkrecht bis zur Schnittlinie der Umfassungswand mit der Dachfläche im Traufenbereich.

### **Zu § 2 - Gebäudehöhen -**

Über die Jahrhunderte wurde die Silhouette der Stadt Münden geprägt durch die beherrschenden Türme der Kirchen und der Befestigungsanlagen, durch die Baumasse des Welfenschlosses, des Kirchenschiffes von St. Blasius, des Rathauses und durch die Dächer der im Verhältnis hierzu niedrigeren Bürgerhäuser. Dieses für Münden charakteristische Erscheinungsbild soll erhalten werden.

Vier Vollgeschosse bis zur Traufe sind im allgemeinen die Höchstgrenze für die Altstadt. In engen Straßen und an Stellen, wo eine erhaltenswerte Bausubstanz besondere Rücksicht erfordert, können drei oder auch zwei Geschosse das Maximum darstellen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entweder in Bebauungsplänen festgesetzt oder außerhalb von Bebauungsplänen im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BBauG beurteilt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse in einem Bebauungsplan ist keine Garantie für eine der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessenen Gebäudehöhe. Es sind nämlich in Münden eine größere Zahl von Häusern mit einer Halle mit Dielencharakter ausgestattet gewesen, deren lichte Höhe bis zu 4,00 m betrug. Solche Eigenarten sollen erhalten bleiben, wo es aufgrund der Nutzung gewünscht wird. Damit in den Obergeschossen keine unmaßstäblichen Geschoßhöhen realisiert werden können, ist es not-

wendig, neben der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl von zulässigen Vollgeschossen auch eine Begrenzung der Höhe der Gebäude in Metern anzugeben.

Nach § 34 BBauG ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das bedeutet, daß neue Gebäude sich in ihrer Höhenentwicklung in den Gesamteindruck des jeweiligen Straßenzuges einfügen müssen. Es ist dabei nicht die strikte Aufnahme der Gebäudehöhen der Nachbargebäude erforderlich. Leichte Vorsprünge bis zu 1,5 m können zur Lebendigkeit des Straßenbildes beitragen und den Charakter von individuellen Einzelhäusern unterstreichen.

### **§ 3 - Fassadenmaterialien -**

- (1) Fassaden dürfen nicht mit Materialien aus Kunststoff, aus Asbestzement, aus Metall, aus Keramik oder aus Glas verkleidet werden. Gleiches gilt für Dekorplatten mit Relief.
- (2) Fachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden. Das gilt auch für Fachwerk, das bei Renovierungsarbeiten zutage tritt.

#### **Zu § 3 - Fassadenmaterialien -**

Die Gebäude eines Straßenzuges können sich durch unterschiedliches Fassadenmaterial durchaus voneinander unterscheiden. Mit dem Ausschluß der genannten "aggressiven Materialien" soll erreicht werden, daß kein Gebäude aus dem Rahmen der umgebenden Bauten kraß herausfällt und damit den Gesamteindruck des Straßenbildes oder eines Ensembles stört.

Fachwerkfassaden prägen den Charakter aller Straßenzüge des im § 1 dieser Satzung erfaßten Gebietes. Das Verkleiden oder Verputzen dieser Fassaden wirkt sich neben der Substanzgefährdung negativ auf die gestalterische Qualität des Straßenbildes aus, weil wichtige und typische Gliederungselemente verdeckt oder beseitigt werden. Beispiele in anderen Städten sowie auch in Münden zeigen, daß die Erhaltung und Wiederfreilegung von Fachwerkfassaden das Gebäude selbst und das Straßenbild entscheidend verbessern.

### **§ 4 - Fassadenfarbgebung -**

Die Holzteile des Fachwerks sind farblich von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen. Gleiches gilt für hölzerne Verzierungen, die charakteristisch für bestimmte Zeitepochen oder Stilrichtungen sind.

#### **Zu § 4 - Fassadenfarbgebung -**

Die unterschiedliche Farbgebung der Holzteile des Fachwerks und der Gefache ist notwendig, um die ursprünglichen Gestaltungselemente zu verdeutlichen. Der angestrebte Kontrast zwischen dem tragenden Holzskelett und den füllenden Gefachen ist historisch in allen Stilepochen im Fachwerkbau nachgewiesen. Diese gestalterische Qualität würde verlorengehen, wenn die gesamte Fassade einschließlich der Holzteile im gleichen Farbton überstrichen würde.

### **§ 5 - Fassadenabschnitte -**

- (1) Gebäude, deren Fassaden breiter als 15,00 m sind und von gegenüberliegenden Fassaden mehr als 2,00 m entfernt stehen, müssen über alle Geschosse durchgehend in Abschnitte (Fassadenabschnitte) gegliedert sein. Gebäudefassaden, die nicht breiter als 8,00 m sind, dürfen nicht in Fassadenabschnitte gegliedert sein. Erker in den Obergeschossen und Zwerchhäuser in den Dachgeschossen gelten nicht als Fassadenabschnitte.
- (2) Die Fassadenabschnitte müssen mindestens 6,00 m und dürfen höchstens 15,00 m breit sein.

- (3) Für die Bildung von Fassadenabschnitten genügen unterschiedliche Farbtöne, wenn daneben jeweils zwei der nachstehend genannten Gliederungsmittel zur Abhebung von den unmittelbar benachbarten Gebäuden verwendet werden:
  1. Unterschiede in den Gebäudehöhen (§ 2) von 0,80 m bis 1,50 m,
  2. Fassadenversprünge über alle Geschosse von 0,30 m bis 0,60 m,
  3. Unterschiede in der Dachneigung von mindestens 10 Grad, höchstens 15 Grad.
- (4) Die gleiche Gestaltung eines Fassadenabschnittes darf auf demselben oder angrenzenden Grundstück nicht wiederholt werden. Fassaden sind Fassadenabschnitten gleichgestellt.

#### **Zu § 5 - Fassadenabschnitte -**

Die Maßstäblichkeit der Mündener Altstadtstraßen ist durch die Aneinanderreihung von Gebäuden bestimmt, deren Fassaden zu ca. 90 % unter 15,00 m breit sind. Neue Gebäude sollen sich in diese Gliederung einpassen. Das wird besonders dann wichtig, wenn durch Zusammenkauf von mehreren Parzellen große Grundstücke entstanden sind und einheitlich bebaut werden sollen. Über breite Parzellen durchgehende ungegliederte Gebäude würden die Kleinmaßstäblichkeit des Straßenraumes zerstören. Die Gliederung in einzelhausähnliche Abschnitte bezieht sich selbstverständlich nur auf die Fassade und legt der funktionellen Einheit innerhalb des Gebäudes keine Beschränkung auf.

Eine Bestandsaufnahme sämtlicher Fassadenbreiten in der Altstadt von 1977 hat ergeben, daß es keine Straßenzüge gibt, für die bestimmte Fassadenbreiten typisch sind. Alle Breiten sind nahezu gleichmäßig über das Stadtgebiet verstreut. Deshalb ist die Gliederung der Altstadt in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen für maximale Fassadenbreiten nicht notwendig.

- 24,84 % der Fassaden sind bis 6,00 m,
- 26,09 % der Fassaden sind 6,00 m bis 8,00 m,
- 32,09 % der Fassaden sind 8,00 m bis 12,00 m,
- 6,63 % der Fassaden sind 12,00 m bis 15,00 m,
- 10,35 % der Fassaden sind über 15,00 m breit.

Das bedeutet:

- 89,65 % der Fassaden sind bis 15,00 m,
- 10,35 % der Fassaden sind mehr als 15,00 m breit.

Die in der Satzung festgesetzten Höchstmaße berücksichtigen Gebäude mit Breiten bis zu 15,00 m, die in Münden überwiegend vorhanden sind. Für breitere Neubauten gilt die Pflicht zur Abschnittsbildung. Obwohl Breiten unter 6,00 m in der Altstadt immerhin zu ca. 25 % vertreten sind, ist dennoch die Mindestbreite auf dieses Maß festgesetzt worden, um eine unwirtschaftliche Kleinteiligkeit zu vermeiden. Außerdem soll eine für Münden untypische Zergliederung des Straßenbildes ausgeschlossen werden.

Durch die Bildung von Fassadenabschnitten soll erreicht werden, daß für den Betrachter deutlich der Eindruck von Einzelhäusern entsteht. Die Kombination von drei Gliederungsmitteln stellt eine Mindestforderung dar, ohne die eine wahrnehmbare Gliederung nicht in jedem Fall garantiert wäre. Die Unterschiede in der Farbgebung, den Gebäudehöhen, den Fassadenversprüngen und den Dachneigungen sind notwendig, damit jeder Fassadenabschnitt eine Eigenständigkeit mit einzelhausähnlichem Charakter erhält.

#### **§ 6 - Gliederung der Fassaden und der Fassadenabschnitte -**

- (1) Die Fassaden und Fassadenabschnitte müssen senkrecht gliedernde Elemente wie Stützen, Lisenen oder Vorlagen aufweisen, die gegenüber waagerechten Elementen überwiegen.
- (2) Die senkrecht gliedernden Elemente müssen im Erdgeschoß mindestens 0,25 m, in den Obergeschossen mindestens 0,17 m breit sein. Die Rahmenkonstruktion der Fenster wird in die Mindestmaße nicht eingerechnet. Stützen hinter Glasflächen gelten nicht als senkrecht gliedernde Elemente. Die Stützen im Erdgeschoß sind in Verlängerung der Ele-

mente anzuordnen, die die Fassade in den Obergeschossen senkrecht gliedern. Der Abstand zwischen ihnen darf nicht größer als 4,50 m sein.

- (3) Als waagerechtes Gestaltungselement wird die geschoßweise Auskrägung von mindestens 0,20 m verlangt.

#### **Zu § 6 - Gliederung der Fassaden und der Fassadenabschnitte -**

Die Gebäudefassaden der Altstadt sind überwiegend senkrecht strukturiert durch Stützen, Lisenen oder Wandflächen zwischen den Fenstern. Neubauten müssen deshalb ebenfalls senkrecht gliedernde Elemente aufweisen, um sich in die vorhandene Bebauung einzufügen.

In zahlreichen Altstädten ist durch das "Aufreißen" der Erdgeschoßzone das Straßenbild besonders negativ beeinflusst worden. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, sind die Festlegungen des § 6 erforderlich.

Es ist von besonderer Bedeutung, daß senkrecht gliedernde Gestaltungselemente auch im Erdgeschoß vorhanden sind und die Fassadengliederung der Obergeschosse aufnehmen.

Die geforderte Breite der senkrecht gliedernden Elemente in den Obergeschossen von mindestens 0,17 m berücksichtigt die üblichen Abmessungen der Balkenquerschnitte in Fachwerkfassaden. Die Mindestbreite der Stützen im Erdgeschoß von 0,25 m stellt das unterste Maß dar, das eine "optische Standfestigkeit" des Gebäudes gewährleistet.

Der maximale Abstand zwischen den Stützen im Erdgeschoß von 4,50 m beruht auf den Maßstabsverhältnissen des Mündener Fachwerks. Je nach Zuordnung einer Fachwerkfassade zur niedersächsischen oder hessisch-fränkischen Stilrichtung lassen sich bei einem Abstand von maximal 4,50 m zwei bis drei Gefachbreiten einbinden. Außerdem stellt das geforderte Abstandsmaß von 4,50 m eine Größenordnung dar, die noch in Holz, d. h. in werk- und materialgerechter Konstruktion möglich wäre. Größere Spannweiten erfordern dagegen unorganische "Abfangkonstruktionen", durch die die Architektur hinsichtlich des einheitlichen Fachwerkmaßstabes zerstört wird.

Die waagerechten Gestaltungselemente der Fassaden werden in Münden durch Auskrägungen der einzelnen Geschosse ("aufsteigendes Quergebälk") geprägt. Dieses typische Gestaltungsmerkmal soll bei vorhandenen Bauten erhalten bleiben. Neubauten sollten durch entsprechende Auskrägungen an das überkommene Stadtbild angepaßt werden.

#### **§ 7 - Fenster-**

- (1) In jedem Geschoß müssen mindestens 1/3 und höchstens 2/3 der Fläche eines Fassadenabschnittes, bei Gebäuden ohne Fassadenabschnitte mindestens 1/3 und höchstens 2/3 der Gebäudefassade als Fenster ausgebildet sein. Liegende Fensterformate sind unzulässig.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig; sie dürfen nicht breiter als 4,50 m sein. Die Höchstbreite gilt nicht für Schaufenster, die hinter den das Gebäude tragenden Stützelementen (Arkaden) liegen.
- (3) Rolläden, deren Rollen und zugehöriger Kasten nicht innenliegend untergebracht werden können, sind unstatthaft.

#### **Zu § 7 - Fenster -**

In dem von der Satzung erfaßten Gebiet sind die Gebäudefassaden infolge der vorherrschenden Fachwerkstruktur in der Regel durch zahlreiche Einzelfenster in senkrechter und waagerechter Folge gegliedert. Neubauten müssen sich in diese Maßstäblichkeit einordnen. Das ist ohne zahlreiche Fenster nicht zu erreichen. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wurde lediglich der Mindestanteil bzw. der Höchstanteil an Fensterfläche festgesetzt, nicht aber Vorschriften für die Verteilung der Fenster gemacht. Außerdem soll verhindert werden, daß Gebäude mit "Nur Glasfassaden" oder ohne Fenster errichtet werden. Die Bestimmungen des § 7 enthalten nur Mindestanforderungen. Es wird davon ausgegangen, daß im Einzelfall die Gestaltung der Fenster in

größtmöglicher Rücksichtnahme auf historische Fassaden vorgenommen wird. Hierzu gehört auch der Versuch, von den nicht unterteilten Fenstertypen moderner Bauarten zu den historischen Gliederungsformen mit Kempfern und Sprossen zurückzufinden.

Die Breite der Schaufenster wird bestimmt durch die Regelung im § 6 Abs. 2 (vergl. auch Begründung hierzu). 4,50 m sind das äußerste vertretbare Maß, zumal es auf einem Fassadenabschnitt mehrmals auftreten darf. Im betroffenen Gebiet bilden Schaufensterbreiten über 4,50 m die Ausnahme. Wo dieses Maß heute überschritten ist, beeinflusst die Erdgeschoßzone den Gesamteindruck des Gebäudes spürbar negativ. Einer Weiterentwicklung in diese Richtung soll durch § 6 (2) entgegengewirkt werden. Die Ansicht, daß die Werbewirksamkeit mit der Größe der Schaufensterfläche wachse, entspricht nicht mehr dem neueren Stand der Werbungsforschung. Eine Konzentration des Beschauers auf besondere Auslagenarrangements durch Verengung der Fensterflächen (Gucklochefekt) beginnt sich durchzusetzen.

Rollläden, deren Rollen und zugehörige Kästen nicht innenliegend untergebracht werden, verändern nachhaltig das Erscheinungsbild einer Fassade. Die nach außen auskragenden Rolllädenkästen erzeugen eine für Fachwerk und Massivbau untypische Reliefwirkung. Aus der normalen Betrachterebene ergeben sich hieraus Überschneidungen und Überdeckungen wichtiger Fassadenbestandteile, so daß der Gesamteindruck einer Fassade verunstaltet wirkt.

### **§ 8 - Kragdächer und Markisen -**

- (1) Kragdächer und feststehende Korbmarkisen sind nicht zulässig. Rollmarkisen sind nur im Erdgeschoß über Schaufenstern gestattet.
- (2) Die Markise darf nicht breiter sein als ein einzelnes Schaufenster (§ 7 Abs. 2). Sie muß eine Mindesthöhe von 2,10 m aufweisen, gemessen vom befestigten Straßenniveau unmittelbar vor dem Gebäude bis zur Unterkante der Markise.

#### **Zu § 8 - Kragdächer und Markisen -**

Kragdächer und feststehende Korbmarkisen bewirken eine starke optische Trennung zwischen dem Erdgeschoß und den Obergeschossen, außerdem stellen sie in der überkommenen Fachwerkstruktur Mündens ein wesensfremdes Element dar. Bei Neubauten soll die Einhaltung des vorgegebenen Maßstabes angestrebt werden; Kragdächer und feststehende Korbmarkisen würden dieses Bemühen unmöglich machen, weil sie das Betrachterbild nachteilig verändern. Rollmarkisen sind ein ausreichender Schutz für Schaufensterauslagen und wirken in ihrem zeltartigen Charakter weniger trennend.

Diese Rollmarkisen sollen deswegen nicht breiter sein als ein einzelnes Schaufenster, weil sonst die unerwünschte optische Trennung zwischen Erd- und Obergeschoß eintritt und die Fassadengliederung verdeckt wird. Würden die Schaufensterbreiten durch die Rollmarkisen überschritten, so wären die für das Erscheinungsbild wichtigen Stützen verdeckt.

### **§ 9 - Dächer -**

- (1) Dächer von Gebäuden an Straßenfronten müssen eine Neigung zur Waagerechten zwischen 40 Grad und 65 Grad haben und über die gesamte Gebäudebreite, wenn die Gebäude nicht giebelständig sind. Traufenüberstände von mindestens 0,50 m Tiefe aufweisen.
- (2) Auf der Dachfläche eines Gebäudes ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Wurden Fassadenabschnitte gebildet, so ist pro Fassadenabschnitt ein Zwerchhaus zulässig. Zwerchhäuser müssen von den seitlichen Fassadenabschnittsgrenzen, von Dachgauben und Dacheinschnitten mindestens 1,20 m Abstand halten.
- (3) Dachgauben dürfen höchstens 2,00 m breit sein. Der Abstand zwischen Dachgauben, zwischen Dachgauben und Dacheinschnitten, muß mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand von Dachgauben und Dacheinschnitten zur seitlichen Gebäudeabschlußwand und zur Fassadenabschnittsgrenze muß mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben,

Dacheinschnitten und Dachfenstern muß die Dachfläche in einer Tiefe von mindestens 0,70 m verlaufen.

- (4) Dachflächenfenster dürfen höchstens 2,00 qm betragen, insgesamt aber nicht mehr als 1/5 der geneigten Dachfläche bedecken.
- (5) Als Dacheindeckung sind nur gewölbte Dachziegel und Dachsteine nach der RAL-Farbreihe von RAL-Nr. 3000, 3002 -3004, 3009, 3011, 3013 - 3016 und 8012 zulässig. An seitlichen Wangen der Zwerchhäuser ist ein Behang mit Naturschiefer und mit naturschieferähnlichem Material gestattet.

#### **Zu § 9 - Dächer -**

Der Gesamteindruck der Mündener Altstadt wird wesentlich mitgeprägt durch seine Dachformen. Diese wirken einerseits in den Straßenraum hinein und dokumentieren andererseits bei Rundblick von Türmen und von umgebenden Höhenzügen die Zusammengehörigkeit der Bebauung innerhalb der historischen Stadtbefestigungen. Die Bestimmungen des § 9 sollen garantieren, daß keine störenden Einbrüche in die Landschaft entstehen. Die vorhandenen Dachneigungen der im Satzungsbereich gelegenen Gebäude sind unterschiedlich; sie entsprechen dem im § 9 angegebenen Spielraum zwischen 40 Grad und 65 Grad ohne nähere Prozentangaben. Insofern gewährleistet diese Festsetzung die angestrebte Beibehaltung der für Münden typischen Dachlandschaft. In zahlreichen Straßenräumen wird die Wirkung der Dachflächen durch Dachgauben oder Zwerchhäuser erhöht. Das gilt vor allem für enge Straßenräume, wo von den Dachflächen wenig sichtbar ist und nur die Dächer der Gauben oder Zwerchhäuser optisch wirksam sind. Da jedoch statt einer Dachansicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden werden soll, muß die Breite so weit beschränkt werden, daß der Dachcharakter überwiegt.

#### **§ 10 - Antennenanlagen -**

- (1) Antennen dürfen außen nur auf den Dächern angebracht werden. Dabei darf nur eine Antennenanlage pro Gebäude von der Verkehrsfläche sichtbar sein.
- (2) Antennenanschlüsse und -leitungen dürfen an den Fassaden eines Gebäudes nicht sichtbar angebracht werden.

#### **Zu § 10 - Antennenanlagen -**

Diese Vorschrift stellt eine wichtige Ergänzung zu den besonderen Gestaltungsbemühungen der Bauvorschrift dar. Der Gesamteindruck der von den Verkehrsflächen aus sichtbaren Dachlandschaft wäre erheblich gestört, wenn die Anzahl der Antennenanlagen auf Gebäuden nicht begrenzt würde. Antennenanlagen gehören zu einem nicht mehr wegzudenkenden technischen Zubehör eines jeden Hauses; sie können aber nach dem Stand der heutigen Technik für jedes Gebäude zu einer Anlage zusammengefaßt werden. Sollte diese Möglichkeit in Einzelfällen nicht bestehen, ist ein Ausweichen auf Gebäudeseiten zulässig, die von der Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

Auf einer Fassade sichtbar angebrachte Antennen, -anschlüsse und -leitungen stören durch ihr vorgegebenes Material (Kunststoff) den architektonischen Gesamteindruck. Technisch gibt es keine Probleme, diese Anlagen im Inneren eines Gebäudes anzuordnen oder auf Gebäudeseiten auszuweichen, die von Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

#### **§ 11 - Werbeanlagen -**

- (1) Werbeanlagen sind unzulässig:
  1. an Brandwänden und Brandgiebeln,
  2. auf Verkehrs- und Grünflächen, Freiflächen und Vorgärten.
- (2) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (z. B. Leuchtkörper, Leuchtröhren, Embleme, Fahnen) sind nur im Erdgeschoß und höchstens bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses eines Gebäudes zulässig; diese Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, gemessen von der Oberkante des vorgelagerten Straßenraumes, nicht

überragen. Je angefangene 5,00 m Gebäudebreite ist nur eine Werbeanlage zulässig. Senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen nicht breiter als 0,50 m und nicht höher als 1,00 m sein; ihre Vorderkanten dürfen nicht weiter als 1,00 m vor der jeweiligen Gebäudefassade liegen.

- (3) Von der Regelung im Absatz 2 sind historische Ausleger in schmiedeeiserner Form und Nachbildungen ausgenommen.
- (4) Parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind im Erdgeschoß und bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses eines Gebäudes, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m, nur zulässig, wenn:
  1. die einzelnen Werbeanlagen insgesamt nicht länger als 6,00 m sind, geschlossene Leuchtkästen nicht länger als 1,00 m,
  2. der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen mindestens 1/5 der Länge der längeren Werbeanlage beträgt,
  3. die Vorderkanten der Werbeanlage nicht weiter als 0,25 m vor der jeweiligen Gebäudefassade liegen und
  4. die Werbeanlage denkmalwerte Architekturteile in der Gebälkzone über dem Erdgeschoß nicht verdeckt.
- (5) Werbeanlagen als Attrappen, Spannbänder und Fahnen dürfen im Bereich der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (wie Firmenjubiläen, Schlußverkauf u. ä.), höchstens jedoch dreimal jährlich zwei Wochen lang angebracht werden.
- (6) Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

#### **Zu § 11 - Werbeanlagen -**

Bei den hier aufgeführten Stellen, an denen Werbeanlagen nicht zulässig sind, handelt es sich um besonders ins Auge fallende Bereiche. Die in § 11 ausgesprochenen Verbote stellen kein generelles Werbeverbot dar, sondern schließen Werbeanlagen nur an bestimmten Teilen der baulichen Anlagen aus, was gemäß § 56 Ziff. 2 der NBauO zulässig ist. Da an anderen Stellen der Gebäude ausreichende Flächen für Werbezwecke freigestellt sind, bedeuten diese Verbote keine ins Gewicht fallenden Einschränkungen der Werbetätigkeit.

Werbeanlagen an den genannten Stellen sind in einer historischen Altstadt stets als störend anzusehen.

1. Sie heben Brandgiebel besonders hervor, und
2. sie beeinträchtigen die in der Altstadt ohnehin seltenen und kleinen Grün- und Freiflächen.

Im § 49 (2) NBauO ist allgemein geregelt, daß Werbeanlagen nicht erheblich belästigen dürfen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Zum Schutz der überwiegend historischen Gebäude und Straßenzüge sind daher detaillierte Anforderungen notwendig. Die Berechtigung zu besonderen Anforderungen ergibt sich aus § 56 NBauO.

Der Wunsch nach Werbung und deren Notwendigkeit für den Handel werden grundsätzlich anerkannt. Mit den §§ 11 und 12 wird angestrebt, Art und Ausmaß der Werbung mit den ebenso berechtigten Wünschen der Bevölkerung nach Erhaltung und Schutz des Stadtbildes so in Einklang zu bringen, daß beide Anliegen in gleichem Maße berücksichtigt werden. In der Altstadt läßt sich die Gestaltung der Gebäudefassaden nicht allein von architektonischen und stadtbildpflegerischen Gesichtspunkten abhängig machen, weil die Bedürfnisse des Handels derartig starke Beschränkungen nicht zulassen. Andererseits sind Gebäude nicht als Reklameträger anzusehen, auf denen Werbung nach Art und Ausmaß beliebig angebracht werden kann. Der Trend, sich gegen die übrigen Geschäfte abheben zu wollen, führt zu einem fortlaufenden Wettkampf mit ständig wachsenden und "aggressiveren" Werbeanlagen. Dabei sind die Vorteile für den einen Geschäftsinhaber nur kurzfristiger Art und werden durch die Anpassungen der anderen rasch wieder ausgeglichen. Der Anpassungszwang an die jeweils größte Werbeart steigert zwar das allgemeine Ausmaß der Werbung, nicht aber deren Wirksamkeit. Deshalb soll für die ge-

samte Altstadt die Werbung auf ein für alle gleiches Ausmaß begrenzt werden.

Das Erdgeschoß stellt in der Regel diejenige Zone dar, in der Werbung den Gesamteindruck des Gebäudes am wenigsten beeinträchtigt. Deshalb ist die Werbung dort nur wenigen Beschränkungen unterworfen. Die Einbeziehung der Fläche bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses ist vertretbar, weil es Gebäude gibt, die eine sehr niedrige Geschoßhöhe haben. Andererseits ist eine Höhenbegrenzung erforderlich, um Gebäudeinhaber mit sehr hohen Geschoßhöhen (Dielenhäuser) keine ungerechtfertigten Vorteile zu verschaffen.

Die Begrenzung des Höhenmaßes von 1,00 m ist notwendig, weil höhere Werbeanlagen große Teile der Fassaden aus der Schrägsicht der Fußgänger verdecken würden. Auch würden sich größere Werbeanlagen ungünstig auf das Straßenbild auswirken.

Nur durch die Konzentration der Werbeanlagen auf die Ergeschoßzonen und die Begrenzung ihrer Ausladung und Höhen läßt sich Werbung mit der Stadtbildpflege in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.

Historische Ausleger in schmiedeeiserner Form und individuelle Nachbildungen sind aufgrund ihrer technischen Ausführung transparent. Sie wirken daher auf den Betrachter nicht so aggressiv wie fabrikmäßig hergestellte Ausleger mit kompaktem Werbeteilen. Außerdem entsteht aufgrund der Transparenz keine optische Teilung bzw. keine Überdeckung der Fassade im Straßenbild.

Die Begrenzung der Länge von Werbeanlagen und die Angabe des Mindestabstandes zwischen zwei Werbeanlagen sind notwendig, um die vorhandene Maßstäblichkeit der Fachwerkfassaden nicht zu verletzen. Je länger ein Werbeelement gewählt wird, desto größer muß der Abstand zur folgenden Werbeanlage sein, um nicht den Eindruck einer waagerechten Trennung entstehen zu lassen. Die Tiefenbeschränkung bei Flachwerbung soll vordachähnliche Werbeanlagen ausschließen.

Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht müssen untersagt werden, um für den Geltungsbereich dieser Bauvorschrift den Eindruck eines modernen Großstadtgebildes zu verhindern. Sie würden den Charakter der historischen Altstadt in nicht vertretbarer Weise beeinträchtigen. In Großstädten haben Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht allein wegen der großräumigen städtebaulichen Dimension ihre Berechtigung; im historischen Münden fehlt für die Aufnahme solcher großstädtischen Werbeanlagen aufgrund des kleinmaßstäblichen Stadtgrundrisses jede Voraussetzung.

## **§ 12 - Verbot von Warenautomaten -**

- (1) Das Anbringen von Warenautomaten an Baudenkmalen sowie das Aufstellen in Parkanlagen, auf Grün- und Freiflächen, in Vorgärten und an von der Verkehrsfläche aus sichtbaren Zäunen ist unzulässig.
- (2) Sofern sie sich über einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, gelten zusätzlich die Sondernutzungsvorschriften.

### **Zu § 12 - Verbot von Warenautomaten -**

Warenautomaten sind in der Regel rechteckige Kästen aus Metall mit auffälliger Farbgebung. Die Betreiber dieser Selbstbedienungsanlagen erwarten, daß von ihnen eine aufdringliche Wirkung auf den Betrachter ausgeht, um möglichst viele Kunden werbewirksam anzuziehen. Diese aufdringliche Wirkung muß jedoch zwangsläufig störend an den in Absatz 1 aufgeführten Baudenkmalern in Parkanlagen, Vorgärten und an den von der Verkehrsfläche aus sichtbaren Zäunen sein.

## **§ 13 - Ordnungswidrigkeiten -**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 12 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht, oder den in diesen Bestimmungen enthaltenen Verboten zuwiderhandelt.

## § 14 - Inkrafttreten -

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung, des Ortes und der Zeit ihrer Auslegung im Amtsblatt der Bezirksregierung Braunschweig in Kraft.

Hann. Münden, den 12. Januar 1979

Stadt Münden

(L. S.)

gez. Fiege  
Bürgermeister

gez. Lange  
Stadtdirektor

---

Der Rat der Stadt Münden hat den Entwurf mit Begründung in seiner Sitzung am 27.06.1978 beschlossen.

Hann. Münden, den 28. Juni 1978

gez. Lange  
Stadtdirektor

---

Öffentliche Darlegung nach § 97 NBauO i. V. m. § 2 a Abs. 2 BBauG n. F. erfolgte in der Zeit vom 11.09.1978 bis 22.09. 1978 durch Anschlagtafel II. Stock, Altbau, Verwaltungsgebäude der Stadt Münden, Böttcherstraße 3. Anhörung wurde durchgeführt am Montag, dem 25.09.1978; ortsüblich bekanntgemacht durch Mündener Allgemeine am 11.09.1978.

Hann. Münden, den 26. September 1978

gez. Lange  
Stadtdirektor

---

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 2 a Abs. 6 BBauG n. F. in der Zeit vom 20.10.1978 bis 20.11.1978 aufgrund der Bekanntmachung vom 11.10.1978 durch Veröffentlichung in der Mündener Allgemeinen.

Hann. Münden, den 21. November 1978

gez. Lange  
Stadtdirektor

---

Als Satzung vom Rat der Stadt Münden aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 BBauG i. d. F. v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie des § 6 NGO vom 04.03.1955 (Nieders. GVBl. Sb. I S. 126) in der z. Z. gültigen Fassung beschlossen am 21.12.1978.

Hann. Münden, den 12.01.1979

gez. Fiege  
Bürgermeister

gez. Lange  
Stadtdirektor

---

Vorstehene Örtliche Bauvorschrift der Stadt Münden vom 21.12. 1978 wird hiermit gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 11 BBauG genehmigt nach Maßgabe meiner Verfügung vom heutigen Tage - 310. 24001-52016.01-A1-.

Braunschweig, den 29.05.1979

Bezirksregierung Braunschweig  
i.A. gez. Wohryzeck

L. S.

---

Der Rat der Stadt Münden ist in seiner Sitzung am 04.10.1979 den Maßgaben Nr. 2-5 der Verfügung der Bezirksregierung Braunschweig beigetreten. Der in der Maßgabe Nr. 1 zu än-

dernde Absatz ist in der gleichen Sitzung des Rates durch Beschluß ersatzlos gestrichen worden.

Hann. Münden, den 05.10.1979

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. (Dülfer)

---

Die vorstehende, von der Bezirksregierung Braunschweig mit Verfügung vom 29.05.1979 - 310-24001-52016.01-A1 - genehmigte Örtliche Bauvorschrift zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes und zur Regelung der Außenwerbung in der Altstadt der Stadt Münden vom 21.12.1978 ist am 1. Dezember 1979 im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen und im Amtsblatt der Bezirksregierung Braunschweig mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist die örtliche Bauvorschrift rechtsverbindlich geworden.

Hann. Münden, den 03.12.1979

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. (Dülfer)