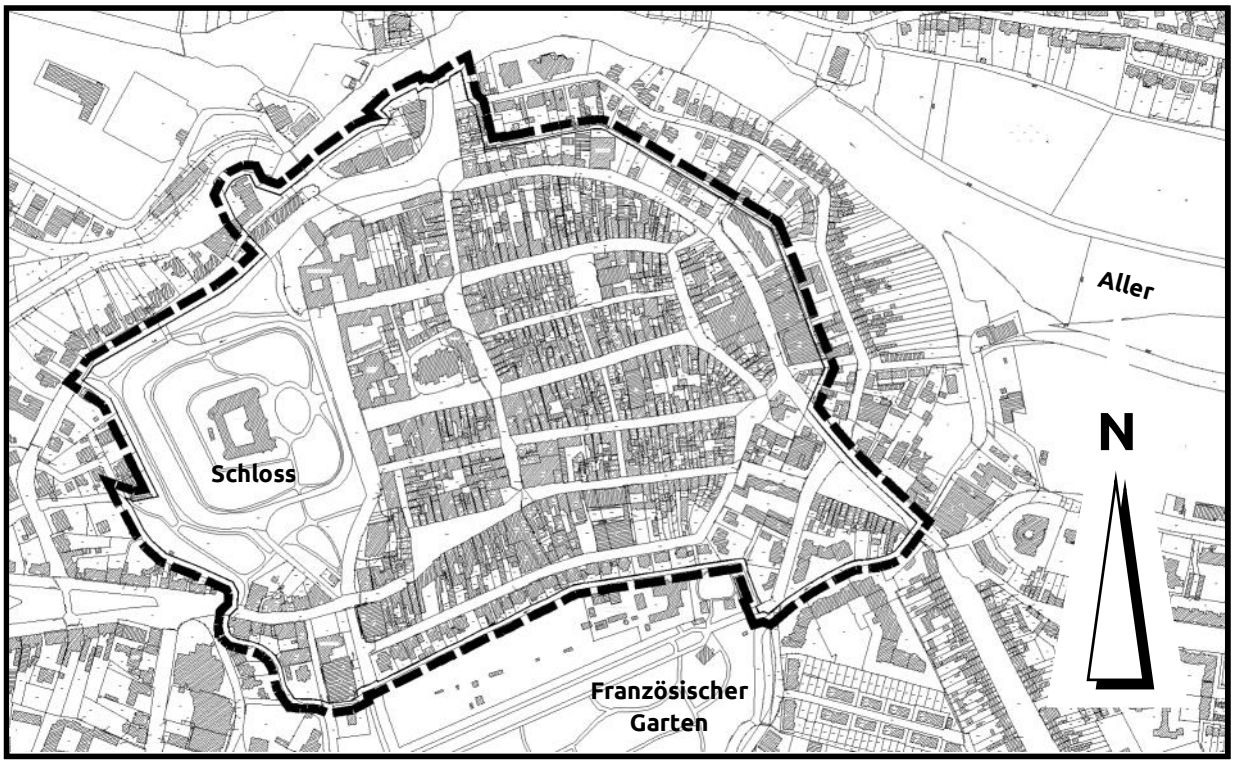
Stadt Celle

Gestaltungssatzung

mit Begründung

„Altstadt“

ENTWURF



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 - Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Abteilung 60.1 - Stadtplanung

Tel.: (05141) 12-0 - Fax (05141) 12-6099

Am Französischen Garten 1 - 29221 Celle

Stand:

08.11.2017

ENTWURF

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 - Abteilung 60.1 Stadtplanung
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Fotos, Luftbild und Karten:

Stadt Celle

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung und Übersichtsplan....4
Präambel....6
§ 1 räumlicher und sachlicher Geltungsbereich....6
§ 2 Dächer....10
§ 3 Fassaden....14
§ 4 Fenster und Türen....18
§ 5 Markisen und Vordächer....22
§ 6 Werbeanlagen....24
§ 7 Abweichungen....34
§ 8 Ordnungswidrigkeiten....34
§ 9 Inkrafttreten....34
Anlage 1 Übersichtplan Geltungsbereich....35
Verfahrensvermerke....36

Zur besseren Übersicht sind die
§§ dieser Satzung immer auf der linken Seite und

die dazugehörende Begründung auf der rechten Seite

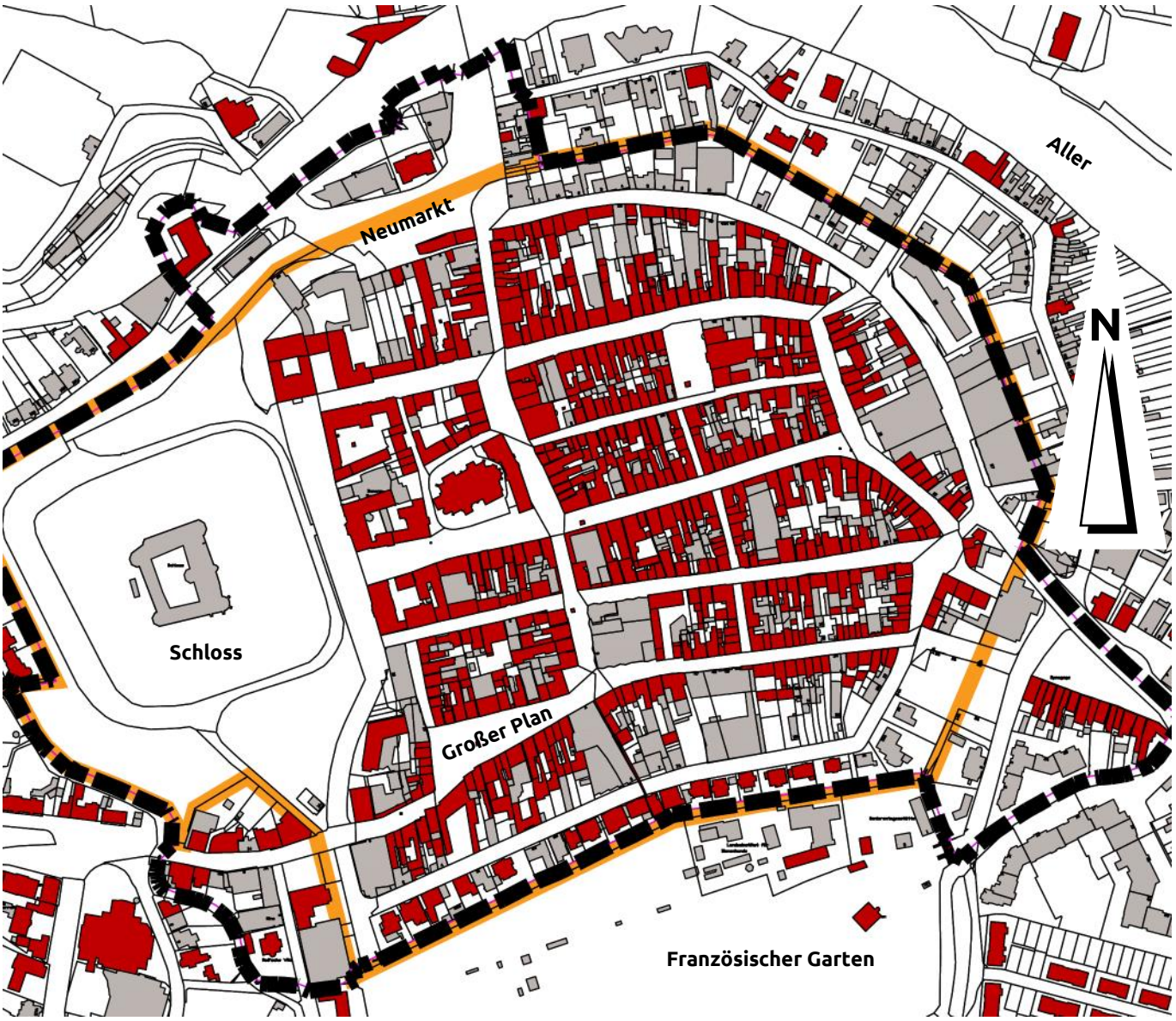
direkt daneben abgedruckt.

Skizzen und Zeichnungen auf der linken Seite sind Bestandteil der Satzung.

Skizzen, Zeichnungen oder Fotos auf der rechten Seite dienen der weiteren Erläuterung.

Vorbemerkung

Durch die Unterschutzstellung der Altstadt von Celle als geschütztes Stadtdenkmal besteht die Verpflichtung, dem Schutz und der Pflege des Bestandes hohe Priorität einzuräumen. Damit ist die Bewahrung und bauliche Pflege des Stadtbildes der Altstadt von Celle ein städtebauliches, denkmalpflegerisches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von besonderem Rang und steht im öffentlichen Interesse. Das in Jahrhunderten gewachsene Stadtensemble in seiner heutigen Erscheinungsform verlangt bei seiner baulichen Fortentwicklung Rücksicht auf die gewachsenen Stadtstrukturen, auf den historischen Baubestand einschließlich seiner Maßstäblichkeit, auf ortsbezogene Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsprinzipien, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Neubaumaßnahmen müssen besonders sensibel und qualitätvoll entwickelt und dem hohen gestalterischen Niveau des Altstadtensembles gerecht werden.



Geltungsbereich M. 1:5.000

Legende

- Gebäude
- denkmalgeschütze Gebäude und Anlagen
- Denkmalensemble Altstadt
- Geltungsbereich Gestaltungssatzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT DER STADT CELLE ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IN DER ALTSTADT

- GESTALTUNGSSATZUNG ALTSTADT -

Präambel

Auf Grund des § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S.46) und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am DATUM die nachfolgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen.

§ 1 räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

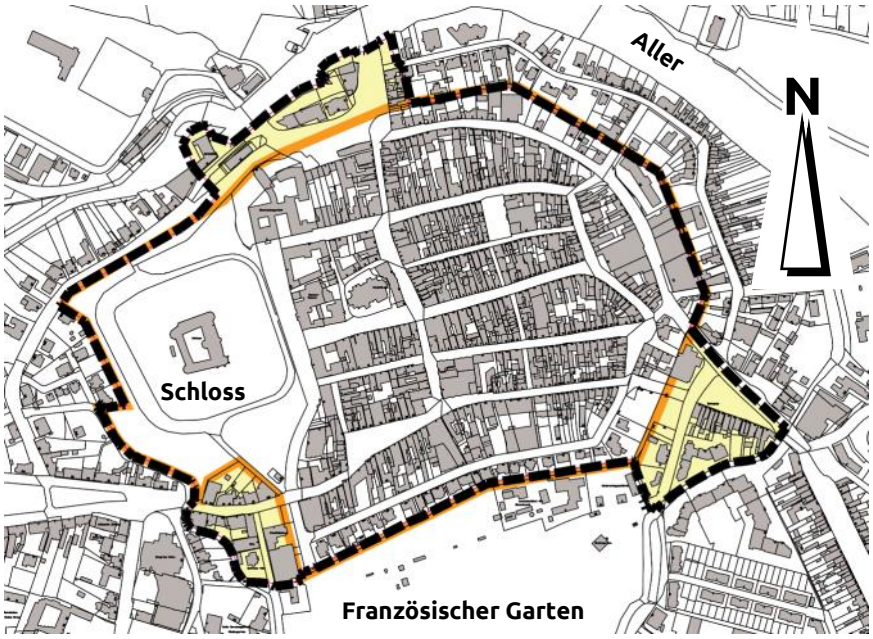
(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Altstadt Celles und verläuft wie folgt, beschrieben im Uhrzeigersinn:

Auf der Westseite des Grundstücks Westcellertorstraße 10 (Flurstück 1/1) nordwärts die Westcellertorstraße kreuzend bis zum Magnusgraben, dem Magnusgraben nordwärts folgend (östliches Ufer) bis zum Grundstück Lenthestraße 8, nordwärts dem Schlosspark folgend bis zur Mühlenstraße, der Mühlenstraße nordostwärts folgend entlang des Schlossparks, nordwärts Richtung Rathsmühle entlang des Flurstücks 29/16, ostwärts entlang des südlichen Allerufers bis zur Ostseite des Flurstücks 9/6, südwärts die Fritzenwiese kreuzend, auf der Westseite des Grundstückes Fritzenwiese 2 (Flurstück 160/5) bis zum Südufer des Stadtgrabens, entlang dem Stadtgraben folgend bis zur Straßenmitte Im Kreise, entlang der Straßenmitte Im Kreise südöstlich bis zum Nordufer des Magnusgrabens, dem Magnusgraben südwestlich folgend die Wehlstraße kreuzend bis zur Herzogin-Eleonore-Allee, nordwärts bis zum Stadtgraben, dem Stadtgraben westlich folgend bis zur Südseite des Flurstücks 3/1,

§ 1 (1) räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beschreibt für welche Grundstücke die Satzung gilt.

Der Geltungsbereich umfasst: das Denkmalensemble Altstadt zuzüglich der Stadteingangsbereiche. (siehe Darstellung unten)



Legende

- Gebäude
- Denkmalensemble Altstadt
- Der um die Stadteingangsbereiche ergänzte Geltungsbereich
- Geltungsbereich Gestaltungssatzung

die Magnusstraße kreuzend bis zum Magnusgraben, dem Magnusgraben nordwärts folgend bis zur Westcellertorstraße 10 (Flurstück 1/1).

Der Stadtgraben sowie der Magnusgraben selbst liegen nicht im Geltungsbereich.

Siehe Anlage

(2) Diese Satzung gilt für die folgenden baulichen Maßnahmen:

1. Errichtung, Änderung, Instandsetzung und -haltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
2. Errichtung und Änderung von Werbeanlagen.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind.

(4) Festsetzungen von Bebauungsplänen, Bestimmungen des Denkmalrechtes, der Sondernutzungssatzung und andere höherrangige Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 1 (2) bis (4) sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich beschreibt für welche Maßnahmen die Satzung gilt.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung liefert die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Hier ist aufgeführt, was geregelt werden darf und was nicht.

In Bebauungsplänen können mittels örtlicher Bauvorschrift ebenfalls Regelungen (beispielsweise zu Werbeanlagen) getroffen werden, die auch in der Gestaltungssatzung geregelt werden. Wenn der Bebauungsplan eine solche Regelung vorgibt, so gilt das, was im Bebauungsplan steht. Regelt der Bebauungsplan dazu nichts, gilt das, was in der Gestaltungssatzung steht.

Neben der Gestaltungssatzung gibt es weitere Vorschriften, die beachtet werden müssen.

Regelungen der Sondernutzungssatzung betreffen den öffentlichen Straßenraum. D.h. wenn z.B. Werbeanlagen auf die Straße gestellt werden sollen, gelten auch die dort getroffenen Vorgaben. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Sondernutzungssatzung ist das Niedersächsisches Straßenrecht (NStrG) und somit ein anderer Rechtsbereich als das Baurecht. Daher können unterschiedliche Anforderungen aus verschiedenen Rechtsbereichen nicht in einer gemeinsamen Satzung geregelt werden. Das ist unzulässig.

Das Denkmalrecht als höherrangige Regelung kann über die Gestaltungssatzung hinaus Regelungen treffen.

§ 2 Dächer

(1) Dächer sind als Steildächer mit einer Neigung von 40° bis 60° auszubilden. Sie sind mit roten, nichtglänzenden Hohlziegeln ohne Farbzusatz einzudecken.

Für Neubauten, Hofbebauungen, Nebengebäude, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile können abweichende Dachformen, Neigungen und Materialien zugelassen werden. Diese müssen sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 2 Dächer

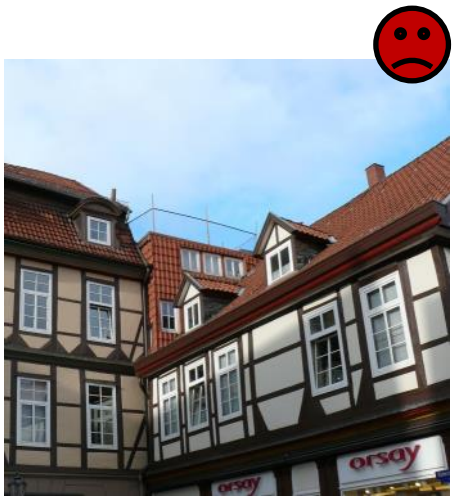
Die Dachlandschaft der Altstadt wird durch Steildächer mit einer Neigung, die meistens 40° oder mehr beträgt, geprägt. Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude, die überwiegend im Laufe der letzten Jahrzehnte errichtet worden sind. Durch diese Gebäude (z.B. Karstadt, C&A) wird meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck der Straßen und Plätze gestört.

Durch die Festlegungen zu den Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien soll das für die Altstadt typische Bild der Stadt erhalten bzw., wo nötig, wieder hergestellt werden.

Wesentlich für den Eindruck der Dachlandschaft ist die für Altstädte charakteristische rote Ziegelfarbe sowie eine weitgehend geschlossene Dachfläche.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster können Dachflächen beleben; bei übermäßiger Dimensionierung aber auch das Gesamtbild negativ beeinflussen. Aus diesem Grunde sind sie nur mit Einschränkungen zulässig.

Hinweis: Ein Bestandschutz besteht nur, wenn die Errichtung verfahrensfrei war und das öffentliche Baurecht eingehalten wurde oder eine Baugenehmigung vorliegt.



Flachdach mit Absturzsicherung

Erläuterung zu § 2:
Für die Wirkung der Altstadt ist auch die Dachlandschaft mit ihren roten Ziegeldächern prägend. Diese soll erhalten werden. Dadurch wird auch optische eine Einheit geschaffen.

(2) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(3) Dacheinschnitte, Balkone, Loggien, Terrassen und andere Freisitze sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und wenn sie keine Beeinträchtigungen des Denkmalwertes oder in der näheren Umgebung hervorrufen.

(4) Aus der Dachfläche ragende Bauteile und technisch Aufbauten sind so zu gestalten, dass die Gestaltung des Gebäudes und der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Schornsteine sind unverkleidet in Ziegelmauerwerk auszuführen.

(5) [1]Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind unzulässig.

[2] Anlagen zur Gewinnung von solarthermischer Energie sind zulässig, wenn sie

1. vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind,

2. in Bezug auf die sonstige Nutzung des Grundstücks untergeordnet sind und

3. keine Beeinträchtigungen des Gebäudes oder in der Umgebung hervorrufen.

[3] Photovoltaikanlagen sind zulässig wenn sie neben den in Satz 2 genannten Voraussetzungen außerdem der Dachfarbe angepasst sind und die Module nichtglänzend sind.

(6) Parabolantennen und andere Antennen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Parabolantennen sind der Dachfarbe anzupassen.

§ 2 Dächer (Fortsetzung)

Windkrafträder, auch als Kleinwindkraftanlagen wirken sehr störend auf die Dachlandschaft in der Altstadt. Sie sind daher unzulässig.
Solarthermieanlagen zur Gewinnung von Warmwasser wirken weniger störend und sind deshalb unter den in Absatz 5 Satz 2 genannten Voraussetzungen zulässig.

Photovoltaikanlagen greifen optisch durch ihre stark reflektierenden Oberflächen in die Wirkung der erhaltenswerten Dachlandschaft ein. Daher werden an sie höhere Anforderungen als an die Solarthermieanlagen gestellt. Diese Anlagen sind zulässig, wenn sie an die Dachfarbe und Dachneigung angepasst sind, da sie dann die Dachlandschaft weniger stark beeinträchtigen.

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

Antennen, insbesondere Parabolantennen (Satellitenschüsseln), 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.

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 sowie des Internets in den Fällen, wo dieses nicht möglich ist, eine gute Alternative zum optimalen Rundfunk- und Fernsehempfang.

Diese Einschränkungen und der hieraus unter Umständen resultierende Mehraufwand sind vor dem Hintergrund des im öffentlichen Interesse stehenden Erhalts des harmonischen Erscheinungsbildes der Altstadt, das durch die vorhergehenden Gestaltungsregelungen künftig gesichert bzw. wiederhergestellt werden soll, vertretbar.

§ 3 Fassaden

(1) [1]Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. [2]Insbesondere ist das „Aufreißen“ der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren, senkrechten durchgehenden tragenden Elemente unzulässig.

[3]Die Fassaden der Obergeschosse sind als Lochfassade auszubilden. [4]Ausgenommen von dieser Regelung sind Brandwände.

(2) In eine Fachwerkfassade neu eingefügte Stützen und Riegel müssen in ihrer Breite, Farbe und Ausprägung an die Gegebenheiten der übrigen historischen Fassade angepasst sein.

§ 3 Fassaden

Die Fassade ist wesentlich für das Erscheinungsbild der Gebäude. Sie gibt ihnen ein Gesicht.

Vor Einführung des Stahlbetonbaus war die Beschränkung auf Spannweiten schon allein baukonstruktiv notwendig. An der Gebäudestruktur historischer Bauten lässt sich diese konstruktive Notwendigkeit noch ablesen. Sie ist typisch für das Fassadenbild. Umso störender wirkt es, wenn durch große ungegliederte Schaufensterbereiche dieser historisch ehemals notwenige Einteilung der Fassade negiert wird.

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.

Beispiel zu § 3 : Architektonische Einheit meint nicht gleich Uniformität. Gerade im Fachwerkbau zeigt sich ein lebendiges Bild unterschiedlicher Fensterformate, Geschosshöhen und Fassadengestaltung.

Beispiel zu § 3 (1) Satz 3: Hier wurden für einen Laden in den Obergeschossen die Gefache entfernt und rahmenlose Glasscheiben eingesetzt. Die Fassade wirkt, als wären Löcher darin. Der Begriff Lochfassade meint allerdings etwas anderes: Nur dort wo Fenster sind gibt es ein Öffnung in der ansonsten geschlossenen Fassade.

(3) Bei Fachwerkfassaden dürfen die Gefachabstände im Lichten nicht breiter als 1,20 m sein.

Für Schaufenster gelten die Regelungen des § 4 Abs. 4.

Die Gefache müssen mit roten Handstrichziegeln ausgefacht werden, damit die lebendige Ziegelstruktur erkennbar bleibt. Alternativ können die Ausfachungen in Lehmbauweise hergestellt werden.

(4) Vorhandenes Fachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden.

(5) Neu zu errichtende Schornsteine oder Abluftkanäle an der Außenseite der Fassade müssen auf das Gebäude abgestimmt sein und sind straßenseitig nicht zulässig. Die Oberfläche von nicht gemauerten Anlagen ist in nicht glänzender Oberfläche auszuführen.

§ 3 Fassaden (Fortsetzung)

Die Reglementierung einer maximalen Gefachbreite soll die Proportionierung der Fachwerkfassade sicherstellen. Andernfalls wäre das für die Fassade typischerweise stehende Format für Fenster auch nicht möglich. Lediglich für Schaufenster sind andere Maße möglich.

Die typische Bauweise für die Gefache sind rote Handstrichziegel bzw. Die Lehmausfachungen. Diese sollen auch zukünftige bei Fachwerkbauten zur Anwendung kommen.

Bauphysikalisch käme es zu Problemen, wenn das Holzfachwerk überputzt würde, da Holz und Mauerwerk unterschiedliche Materialeigenschaften aufweisen, die der Putz so nicht ausgleichen kann.

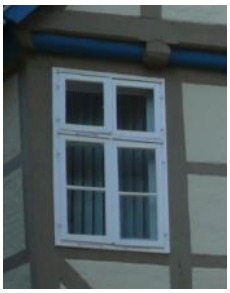
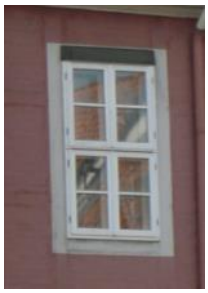
§ 4 Fenster und Türen

(1) Fenster- und Türöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Fenster sind in Fachwerkgebäuden als Holzfenster auszuführen.

(2) Fenster müssen ihrer Größe entsprechend geteilt ausgeführt werden. Bei Fachwerkgebäuden müssen die äußeren Fensterrahmen fassadenbündig eingebaut werden, die Fensterflügel müssen nach außen aufschlagen.

(3) Fensterflügel in Fachwerkgebäuden sind mit Sprossenteilungen auszuführen. Aufgesiegelte, sog. Wiener Sprossen mit Trennungssteg im Scheibenzwischenraum, sind zulässig.

Beispiele für Fensterteilungen in der Altstadt

§ 4 Fenster und Türen

Das Erscheinungsbild eines Gebäudes spiegelt sich vor allem durch die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen wieder. Daher müssen an die Ausführung der Fenster besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden.

Die Fensterformate in der historischen Altstadt von Celle sind kleinformatig und mit stehenden Formaten. Abweichungen von diesen historischen Fensterformaten, etwa durch Vergrößerung der Öffnungen, Zusammenschluss von Fenstern zu Fensterbändern oder Verzicht auf Unterteilungen sind für die Altstadt untypisch und werden auch in Zukunft nicht zugelassen.

Die Unterteilung der Fenster mit Flügeln sowie die Feingliederung der Fensterflügel mit Sprossen sind typische Gestaltungs- und Gliederungselemente der historischen Fensteröffnungen. War die Notwendigkeit für die Teilung der Fenster früher zudem technischen und konstruktiven Gründen geschuldet, so ist sie heute aus dem Stadtbild der historischen Altstadt nicht mehr wegzudenken. Mit der Verwendung von aufgesiegelten, sog. Wiener Sprossen kann die Teilung der Fensterscheibe sehr individuell gestaltet werden und zudem die Kombination mit einer modernen Wärmeschutzverglasung (z.B. Isolierglas) ermöglicht werden.

Entsprechend der Handwerkstradition werden bei Fachwerkgebäuden die Fenster aus Holz gefertigt und von außen in die Öffnungen eingesetzt, so dass die Fenster fassadenbündig abschließen. Typisch für die Celler Altstadt sind zudem Fensterflügel die nach außen aufschlagen und so ein belebtes unverwechselbares Straßenbild hervorrufen. Praktisch an dieser Art der Öffnungsrichtung ist, dass die Fensterbänke nicht bei jedem Öffnen abgeräumt werden müssen. Die Einbau- und Ausführungsart der Celler Fenster hat sich über Jahrhunderte bewährt, bietet konstruktive Vorteile und ist prägend für das Stadtbild. An dieser Ausführungsart muss auch in Zukunft festgehalten werden.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Schaufenster. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, müssen einen Sockel von mindestens 30 cm Höhe und einen umlaufenden Rahmen aufweisen.

(5) Haus- und Ladentüren sind in Holz und gegliedert auszuführen.
Türblätter mit Glasausschnitt sind zulässig. Sie müssen jedoch einen Sockel von min. 30cm Höhe aufweisen.

(6) Fenster sind nur mit neutralem Glas zulässig. Sonnenschutzverglasungen sind zulässig. Verspiegelte, getönte, gefärbte oder großflächig beklebte Fensterflächen sind unzulässig.

(7) Abweichungen von den Regelungen der Absätze 1 bis 5 können auf Antrag zugelassen werden, wenn das Fenster bzw. die Tür von untergeordneter Bedeutung für den Eindruck der Fassade ist und die Abweichung aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht verträglich ist.

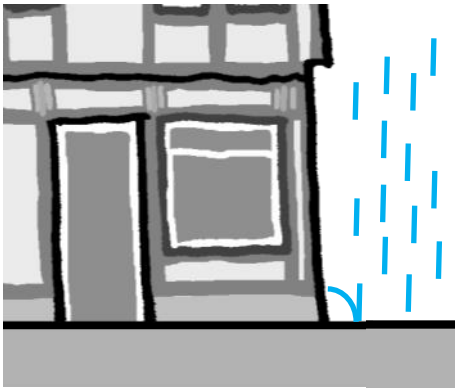
§ 4 Fenster und Türen (Fortsetzung)

Prägend für die Verglasung der Fenster ist neutrales Glas. Eine Sonnenschutzverglasung bietet Schutz vor der Sonne (z.B. für Schaufensterauslagen) ohne dass ein weiterer baulicher Sonnenschutz wie z.B. eine Markise notwendig wird. Zudem ist eine Sonnenschutzverglasung farblich nahezu neutral. Verspiegelte, getönte oder gefärbte Gläser sind untypisch für die Celler Altstadt und sind somit unzulässig.

Hinweis: Ein Bestandschutz besteht nur, wenn die Errichtung verfahrensfrei war und das öffentliche Baurecht eingehalten wurde oder eine Baugenehmigung vorliegt.

Die Ladentür ohne Rahmen wirkt, als hätte man ein Loch in die Fassade gerissen

Die Mindesthöhe des Sockels dient auch dazu, außerhalb des Spritzwasserbereichs zu kommen. Höher darf der Sockel auch sein.



§ 5 Markisen und Vordächer

(1) [1]Markisen dürfen maximal 2,0 m in der Horizontalen ausladen, gemessen von der Fassadenkante des Erdgeschosses. [2]Die Markise darf dabei nicht mehr als ¼ der Straßenbreite auskragen. [3]Unter der Markise muss eine lichte Höhe von min. 2,50m verbleiben.

Markisenbespannungen müssen eine textilähnliche, nichtglänzende Oberfläche haben. Die Farbgebung der Markisenanlage muss auf das Gebäude abgestimmt sein.

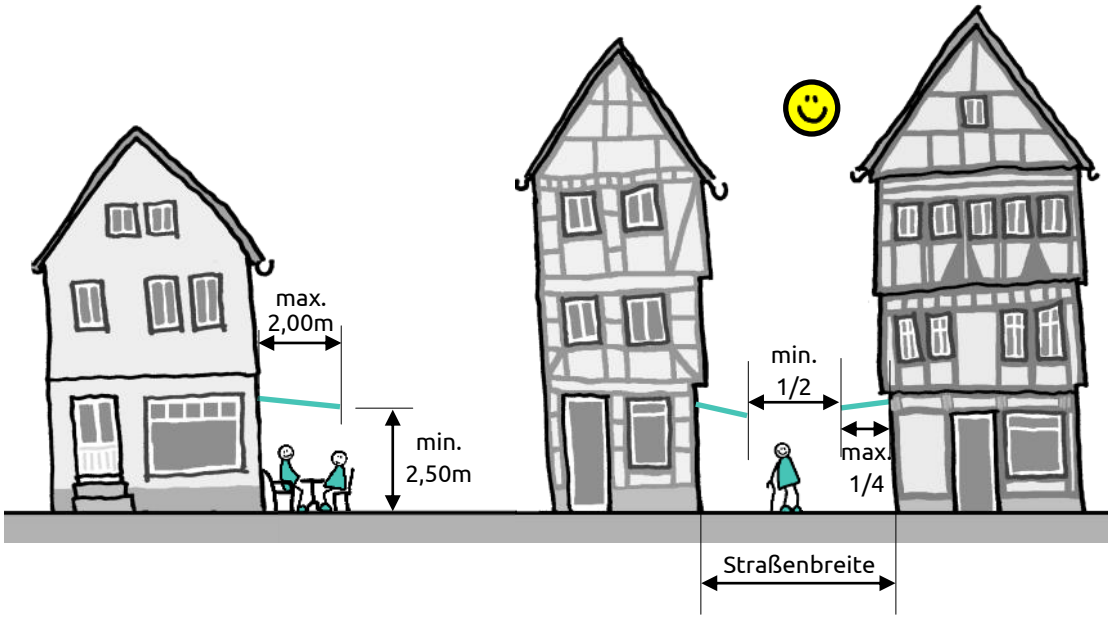
Beschriftungen oder Abbildungen sind nicht zulässig.

Volants sind gerade auszubilden. Schnitzwerk und Balkenköpfe dürfen nicht verdeckt werden.

(2) Zur Sicherung der Durchfahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste müssen die Markisen jederzeit eingefahren werden können.

(3) Korbmarkisen, Vordächer und sonstige feststehende Markisen sind unzulässig.

Darstellung zu §5 (1) Satz 1 bis 3



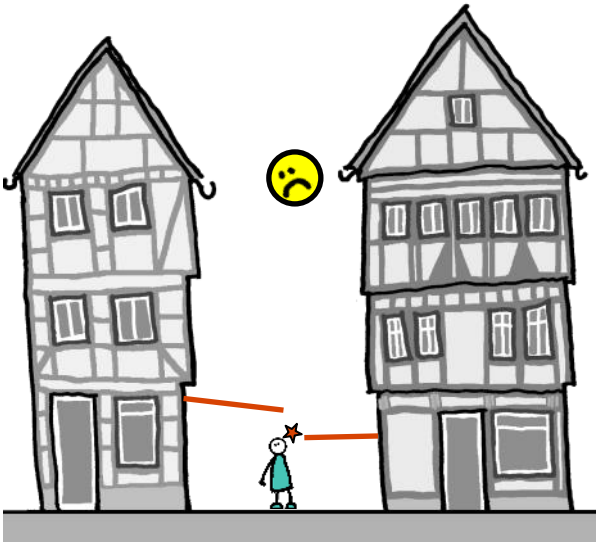
§ 5 Markisen und Vordächer

Markisen sind in starkem Maße Gestaltungselemente, die in den öffentlichen Straßenraum wirken; deshalb müssen an ihre Ausführung besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden. Markisen sollen sich daher visuell zurücknehmen.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Auskragungen gewährleisten zum einen die Freihaltung des Straßenraumes. Zum anderen ermöglichen sie die Wahrnehmung und 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. Vordächer prägen als Gestaltungselemente die Fassade sehr stark, da sie anders als Markisen nicht eingefahren werden und immer sichtbar sind. Sie sind daher unzulässig.

Zur Vereinheitlichung wurden sie auch an Neubauten ausgeschlossen.



Darstellung zu §5 (1) Satz 1 bis 3

§ 6 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form, Farbe, Material und Anordnung der Fassade unterordnen und in das Orts- und Straßenbild einfügen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung, einschließlich registrierter Marken- und Firmenzeichen.

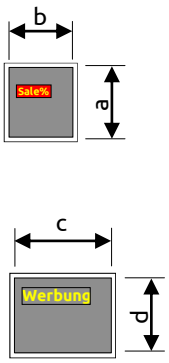
(2) Flächenhafte Werbetafeln sind nur zulässig als Logos, Embleme und Markenzeichen und dürfen eine Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten.

(3) Schriftzüge sind nur in Form von Einzelbuchstaben– oder Schreibschrift-Schriftzügen zulässig, die aus separat ausgeschnittenen und unauffällig befestigten oder aus auf die Fassade separat aufgemalten bzw. aufgeklebten Buchstaben bestehen. Blenden und sonstige flächenhafte Träger zur Befestigung können auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden, Abs. 8 Nr. 1 gilt entsprechend.

Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Zu den Gebäudeaußenseiten ist ein Abstand von je 40 cm einzuhalten.

(4) Schaufenster dürfen zu höchstens 10 % Flächenanteil je Scheibe beklebt werden. Darüber hinaus dürfen Schaufenster zu höchstens 15% mit separat ausgeschnittenen Einzelbuchstaben-Schriftzügen je Scheibe beklebt werden.

Darstellung zu §6 (4)



a x b x 10%= zulässige Größe der Werbefläche bei flächiger Beklebung

c x d x 25%= zulässige Größe der Werbefläche bei Einzelbuchstaben

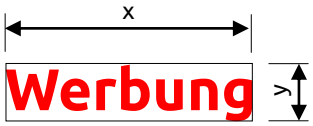
§ 6 Werbeanlagen

Natürlich ist es im Interesse der Gewerbetreibenden, möglichst viel Werbung für ihre Produkte zu machen und damit die Konkurrenz zu übertrumpfen. Eine so ausgelöste Werbeschlacht ist für das Denkmalensemble der Celler Altstadt nicht wünschenswert, da es den historischen Charakter der Altstadt deutlich stört. Daher gibt die Gestaltungssatzung einen maximalen Rahmen vor an dem sich die Gewerbetreibenden orientieren müssen. Dennoch bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Werbeanbringung. Da die Gestaltungssatzung für alle in der Altstadt gleichermaßen gilt, entstehen auch für niemanden Wettbewerbsnachteile. Vom Vorteil des ansprechenden Stadtbildes haben hingegen alle etwas: Einwohner, Eigentümer, Besucher und Werbetreibende.

Schaufenster sind attraktive Werbeflächen. Sie tragen wesentlich zur Gestaltung des Stadtbildes bei. Ein ansprechend gestaltetes Schaufenster erfreut alle. Umso ärgerlicher sind lieblos zugeklebte Fensterscheiben. Sie nutzen weder die Möglichkeit der ansprechenden Werbung noch nehmen sie Bezug auf das Gebäude selbst. Daher soll die flächenhafte Beklebung von Schaufensterflächen geregelt werden.

Hinweis: Ein Bestandschutz besteht nur, wenn die Errichtung verfahrensfrei war und das öffentliche Baurecht eingehalten wurde oder eine Baugenehmigung vorliegt.

Die Größe der Werbefläche bei Einzelbuchstaben wird folgendermaßen ermittelt: Größe des gedachtes Rechtecks um den Schriftzug entspricht der Werbefläche.



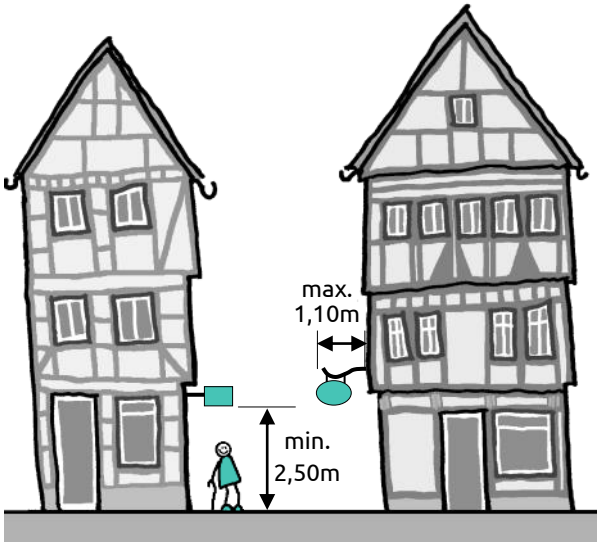
(5) Je Nutzungseinheit ist maximal ein Ausleger bzw. bei Nutzungseinheiten über mehrere Fassadenseiten maximal ein Ausleger pro Fassadenseite zulässig.

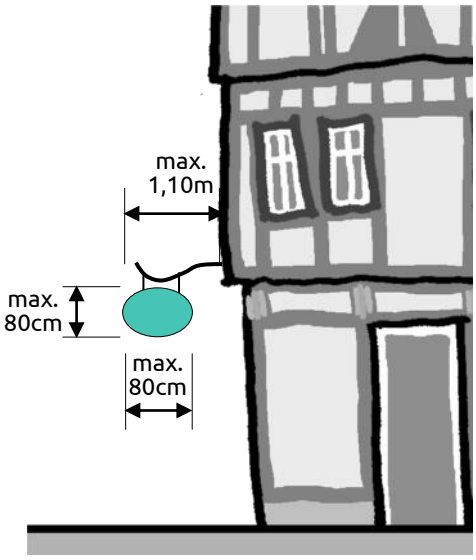
An vorstehenden Gebäudeteilen wie Erkern sind Werbeausleger unzulässig.

Werbeausleger dürfen maximal 1,10m in der Horizontalen ausladen, gemessen von der Fassadenkante. Die Werbefläche selbst darf in der Breite und in der Höhe je 80 cm nicht überschreiten. Unter dem Ausleger muss eine lichte Höhe von min. 2,50m verbleiben.

(6) Nur bei Schützen- und Stadtfesten sowie bei Neueröffnungen sind Fahnen und Ballons ohne Werbeaufdruck zulässig.

Darstellung zu §6 (5)





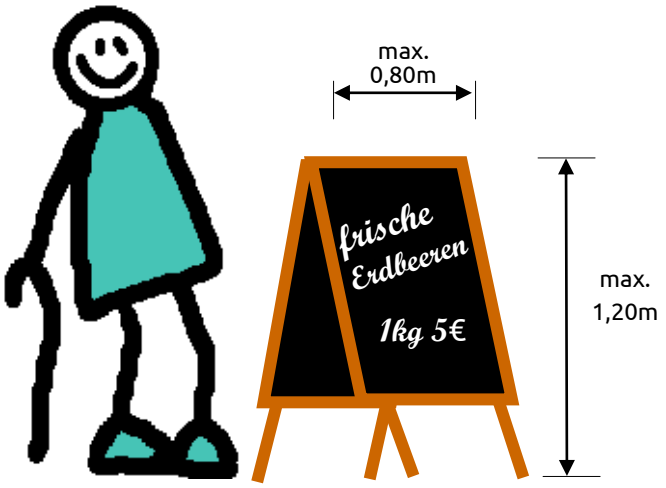
§ 6 Werbeanlagen (Fortsetzung)

Ausleger von Läden gab es schon immer. Sie prägen das lebendige Bild einer Altstadt, in der Handel betrieben wird. Um einem Wettbewerb von „immer größer“ etwas entgegenzusetzten und das Verhältnis der Maßstäblichkeit zu wahren wurden die Maximalen Größen für die Ausleger festgelegt.

Fahnen und Ballons haben eine starke Wirkung auf das Straßenbild. Daher ist die Werbemöglichkeit mit diesem Medium auf wichtige Ereignisse eingeschränkt. Da ein öffentliche Interesse bei kulturellen Veranstaltungen grundsätzlich gegeben ist, sollen solche Institutionen eine weiter gefasste Möglichkeit für Werbung im öffentlichen Raum haben.

(7) Werbereiter, sog. Kundenstopper, sind nur zulässig, wenn sie:

1. als Holztafel ausgeführt sind
2. eine max. Größe von 80 cm Breite und 1,20 m Höhe nicht überschreiten und
3. von Hand beschriftet sind.



§ 6 Werbeanlagen (Fortsetzung)

Der Informationsgehalt von Kundenstoppern geht häufig gegen null und dient vor allem dazu Aufmerksamkeit zu erlangen. Die Gestaltung lässt hierbei zu wünschen übrig. Insbesondere für Gaststätten aber auch für saisonale Ware sind Tafeln mit beispielsweise Tagesangeboten durchaus wünschenswert und sollen auch weiterhin zulässig sein. Um die Masse einzugrenzen und die qualitätvoll gestalteten Tafeln weiterhin zu ermöglichen werden die Rahmenbedingungen festgelegt, wie Kundenstopper in der Innenstadt aussehen sollen.

(8) [1]Werbeanlagen sind nicht zulässig

1. wenn sie prägende Fassadenmerkmale, Fassadengliederungen, Verzierungen oder Inschriften beeinträchtigen, überschneiden oder verdecken,
2. oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses,
3. vor den Traufgassen (Zwischen) bzw. an deren Türen,
4. an oder auf Zäunen oder Mauern,
5. im Bereich von unbebauten Grundstücksflächen und Grünflächen.

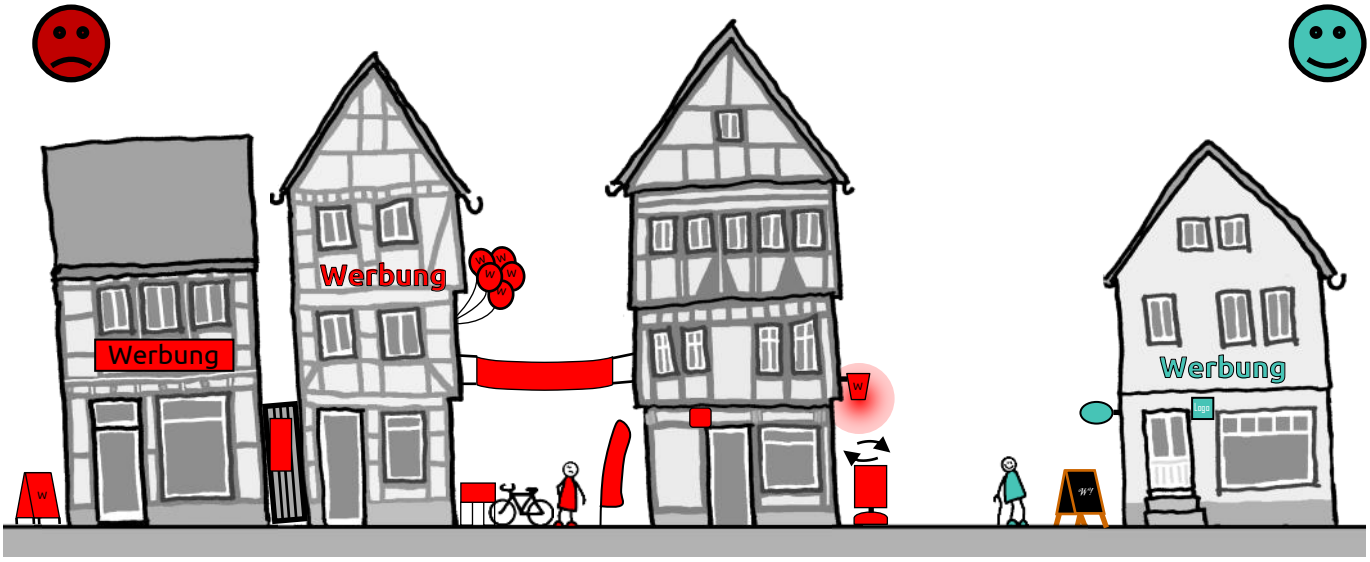
[2]Darüber hinaus sind nicht zulässig:

1. Werbebanner, Werbenetze oder Werbefahnen,
2. Ballons mit Werbeaufdruck
3. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflicht oder mit aufdringlicher Leuchtkraft.
4. Bildschirme im Schaufenster, wenn der Abstand zur Fensterfläche weniger als 30cm beträgt
5. Wandleuchten mit Werbung.
6. Stellfahnen (Flags)
7. bewegliche (z.B. rotierende) Werbeträger
8. Werbung mittels Lautsprecher oder Lichteffekten (Bildprojektion)
9. Werbeanbringung an nicht ortsfesten Fahrradständern
10. Beschriftungen und Abbildungen auf Sonnenschirmen.

§ 6 Werbeanlagen (Fortsetzung)

Satz 1 beschreibt wo Werbeanlagen nicht zulässig sind, Satz 2 hingegen welche Art der Werbeanlagen nicht zulässig sind.

Darstellung zu §6 (8) unzulässige Werbung (links) und Beispiele für zulässige Werbung (rechts)



(9) Warenautomaten und Schaukästen an den Fassaden sind nicht zulässig.

Für Speisekarten von Gaststätten sind am Ort der eigenen Leistung maximal zwei Schaukästen mit den Höchstmaßen von 55 cm Breite und 40 cm Höhe zulässig. Die Anbringung muss die gestalterischen Gegebenheiten der Fassade berücksichtigen.

Für Gaststätten sind maximal zwei Wandleuchten mit Werbung zulässig.

(10) An der Fassade dürfen außer Werbeanlagen und ihrer Haltekonstruktionen keine weiteren Bauteile angebracht werden. Hierunter fallen auch Bauteile, die in Zusammenhang mit den Anlagen stehen (z.B. Transformatoren, Sicherungen und Anschlussdosen).

Technisches Zubehör wie z. B. Kabelführungen bei Lichtwerbung o. ä. ist verdeckt anzubringen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie in der Farbe des Untergrundes zu streichen.

(11) Werbeanlagen an Bauzäunen und Baugerüsten sind am Ort der Maßnahmen im Zeitraum der Bautätigkeiten sowie nur für die daran beteiligten Firmen und die Gewerbeeinheit an der Stätte der Leistung zulässig . Sie dürfen eine Größe von 1m² nicht überschreiten.

(12) Darüber hinaus gelten die Regelungen der Sondernutzungssatzung.

§ 6 Werbeanlagen (Fortsetzung)

Warenautomaten und Schaukästen wirken insbesondere an historischen Fassaden verunstaltend. Sie sind daher nicht zulässig. Für Speisegaststätten gilt die Ausnahmeregelung, da es sich hierbei meist um kleinere Kästen handelt, die die Möglichkeit geben sollen sich einen Überblick über das Speisenangebot zu verschaffen. Die Größenbegrenzung lässt ein Format von DIN A3 zu. Zusätzlich sind gem. Absatz 7 weiter Infos auf Tafeln möglich.

Werbeleuchten, wie sie für gewöhnlich häufig an Gaststätten zu finden sind, werden nicht ganz ausgeschlossen, aber so begrenzt, dass sie die Fassade in ihrer Erscheinungsform nicht übermäßig prägen.

Sind durch Baumaßnahmen die Werbeanalgen für betroffene Geschäfte oder Lokale verdeckt, so soll es sowohl den am Bau beteiligten Firmen als auch der von der Baumaßnahme direkt betroffenen Gewerbeeinheit die Möglichkeit gegeben werde alternativ am Bauzaun oder Baugerüst ein entsprechendes Werbeschild anzubringen. Das Baugerüst soll jedoch nicht zur Großwerbetafel in der Altstadt mutieren.

Wo Werbung im Straßenraum aufgestellt werden darf regelt die Sondernutzungssatzung.

Aufgestellt:
Fachdienst Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften
Abteilung 60.1 - Stadtplanung
Celle, den DATUM
Im Auftrag
(von Eiff)
Technische Angestellte

§ 7 Abweichungen und Ausnahmen

Abweichungen werden gem. § 66 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt.

Ausnahmen von den Festsetzungen dieser Satzung können im begründeten Einzelfall gewährt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die §§ 2 bis 7 dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO.

Zuwiderhandlungen können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,- geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

Die „Gestaltungssatzung Altstadt“ als örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift wird die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt“ vom 12.10.1978 aufgehoben.

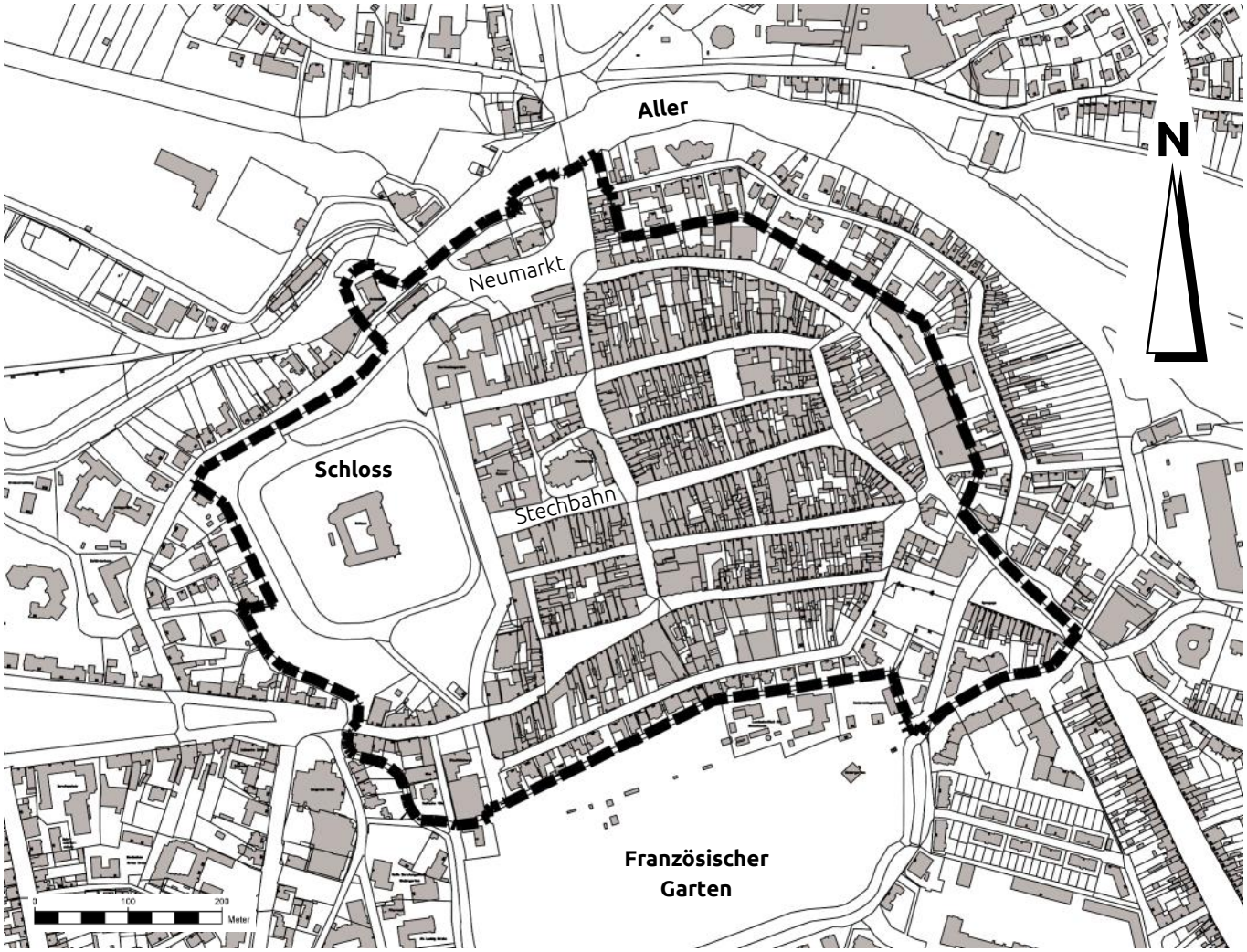
Anlage 1 Übersichtplan des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (Satzungsgebiet), Maßstab 1:7.500

Celle, den DATUM

Stadt Celle

……..

Oberbürgermeister



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am --.--.---- gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den DATUM .....
Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ sowie der zugehörigen Begründung wurde ausgearbeitet im Fachdienst Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften, Abteilung Stadtplanung.

Celle, den DATUM .....
Ltd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am DATUM dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ sowie der zugehörigen Begründungzugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am DATUM gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ sowie der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom DATUM bis zum DATUM gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den DATUM .....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am DATUM als Satzung gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den DATUM

……..
Oberbürgermeister

Ausgefertigt
am DATUM

……..
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ ist gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am DATUM im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist die Gestaltungssatzung in Kraft getreten.

Celle, den DATUM

……..
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt „Gestaltungssatzung Altstadt“ ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den __.__.____

……..
Oberbürgermeister