

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für das Heger-Tor-Viertel vom 14. Dezember 1978 (Amtsblatt 1979, S. 349)

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 1977 (Nds. GVBl. S. 233) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. Januar 1974 (Nds. GVBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 1977 (Nds. GVBl. S. 180) hat der Rat der Stadt Osnabrück in seiner Sitzung vom 14. Dezember 1978 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - Heger-Tor-Viertel - ausgenommen sind die Bebauung an der Dielingerstraße sowie die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Haus der Jugend und Lagerhalle).

§ 2

Fassadeneinheiten

- (1) Fassadeneinheiten müssen unterschiedlich sein und dürfen nicht in gleicher Form nebeneinander wiederholt werden.
- (2) Das Zusammenfassen von vorhandenen Fassadeneinheiten oder Teilen von vorhandenen Fassadeneinheiten benachbarter Grundstücke ist unzulässig.
- (3) Es sind Gebäude mit je einer Fassadeneinheit zulässig, wenn sie eine Breite kleiner/gleich 15 m aufweisen (Eckgrundstücke bis zu 30 m Seitenlänge und öffentliche Gebäude sind von dieser Regelung ausgenommen).

§ 3

Gliederung der Fassadeneinheit

- (1) Die Fassade muss mit ihren tragenden Konstruktionselementen bis Oberkante Gelände klar ablesbar durchgeführt werden.
- (2) Mit Ausnahme der Fachwerkgebäude müssen die Fassaden zwischen Fassadendecke und nächstliegender Wandöffnung Wandstücke von mind. 80 cm als Fertigmaß aufweisen, dies gilt auch für das Erdgeschoss.
- (3) Für den seitlichen Abstand zwischen den Wandöffnungen sind alle Breiten zulässig, die mind. 50 cm Fertigmaß betragen. Für Fachwerkfassaden gilt keine Beschränkung für diesen seitlichen Abstand. Der seitliche Abstand zwischen Wandöffnungen ist im Bereich einer Giebelfläche auf 24 cm Fertigmaß reduzierbar.
- (4) Für die Wandstücke im Giebelbereich zwischen Wandöffnungen und dem Ortgang sind an der schmalsten Stelle alle Breiten über 80 cm Fertigmaß zulässig (senkrecht zur Dachneigung gemessen). Bei Fachwerkgebäuden gibt es für diese Abstände kein Mindestmaß.

§ 4

Wandöffnungen (Arkaden, Türen, Tore, Schaufenster, Fenster)

- (1) Im Erdgeschoss sind alle Wandöffnungen bis zu einer Breite von 2,50 m Fertigmaß zulässig. Breitere Wandöffnungen sind hinter Arkaden zulässig.
- (2) Ungegliederte Glasflächen sind im Erdgeschoss zulässig, wenn die Glasfläche mind. 35 cm hinter der Fassadenvorderkante liegt.
- (3) Wandöffnungen in den Obergeschossen sind in allen Größen zulässig, wenn sie ein stehendes Format besitzen. Bei Wandöffnungen in Obergeschossen, die nicht breiter als 80 cm Fertigmaß sind, ist eine quadratische Form zulässig.
- (4) Alle Wandöffnungen müssen an ihrer Unterseite 2 rechte Winkel aufweisen und bezogen auf die senkrechte Achse symmetrisch sein. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Wandöffnungen mit weniger als 1 m² Fläche in dem oberen Drittel des Fassadengiebels bei reinen Satteldächern.
- (5) Bei einer Breite der Wandöffnungen in Obergeschossen, die als Fenster dienen, ab 65 cm Breite Fertigmaß, ist eine Unterteilung vorzusehen, die hoch stehende Teilglasflächen ergibt.
- (6) Alle Wandöffnungen müssen eine gegenüber der Wandfläche farblich oder materialmäßig abgesetzte Umrandung besitzen, und zwar in einer Breite zwischen 15 und 30 cm. Werden diese Umrandungen aus einem anderen Material als die Wandfläche hergestellt, so dürfen die senkrechten teile nicht mehr als 4 cm vor der Wandfläche vorstehen, bei den waagerechten Teilen ist ein stärkeres Vorragen bis zu 12 cm zulässig.

§ 5

Kragplatten und Markisen

- (1) Kragplatten als Vordächer, Balkone und Loggien sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- (2) Markisen sind sowohl feststehend als auch beweglich zulässig. Sie müssen in ihrer Breite den Wandöffnungen angepasst werden.

§ 6

Dächer

- (1) Gebäude mit Flachdächern zum Straßenraum hin sind unzulässig.
- (2) Bei traufständigen Häusern und Walmdächern sind nur Dachneigungen über 45 ° zulässig.
- (3) Bei giebelständigen Häusern sind nur Dachneigungen über 50 ° zulässig, wobei alle Formen zwischen Satteldach und Walmdach mit einer einfachen Firstbildung gewählt werden können.
- (4) Dachflächenfenster, die in zum Straßenraum hin geneigten Dächern liegen, sind bis zu einer Größe von 0,7 m² zulässig. In anderen Dachflächen liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Der Abstand zwischen den Dachflächenfenstern muss mind. 1,50 m Fertigmaß betragen.
- (5) Bei Dachgauben muss ein Abstand zwischen den einzelnen Gauben von mind. 1 m eingehalten werden.

- (6) Gauben sind bis zu einer Breite von 1,10 m Fertigmaß zulässig, dabei muss der Abstand zur Traufe mindestens 60 cm betragen. Das Verhältnis von Breite zur Höhe der Ansichtsflächen in der Gaube ist zwischen 1:1 und 1: 1,5 frei wählbar.
- (7) Dachaufbauten sind nur bis zu 3,0 m Breite zulässig. Über 1,10 m Breite sind sie als Zwerchgiebel auszubilden. Pro Fassadeneinheit ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- (8) Dacheinschnitte in Form von Terrassen und Loggien sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

§ 7

Material

- (1) Für die Wandflächen ist nur glatter Putz, ortsübliches Bruchsteinmauerwerk - wie an der Heger-Tor-Bastion - und gesägter, aus dem Osnabrücker Raum in Farbe entsprechender Sandstein zulässig (Fachwerk ausgenommen).
- (2) Die Gliederungselemente auf den Wandstücken sind wahlweise in glattem Putz, anstrichfähigem Beton, Sichtbeton oder Sandstein auszuführen. Dabei sind pro Fassadeneinheit jeweils maximal zwei dieser Materialien zulässig. Echtes Holzfachwerk ist ebenfalls zulässig. Echtes Holzfachwerk ist dann gegeben, wenn Holzbalken von mind. 10 cm Breite in Abständen bis zu 1,20 m (waagrecht oder senkrecht) die tragende Wandkonstruktion bilden und 25 % der Gefache massiv ausgeführt sind.
- (3) Als Dachdeckungsmaterial ist nur die naturfarbene Hohlpfanne zulässig.
- (4) Folgende Materialien sind grundsätzlich für alle außen sichtbaren Anbauteile nicht zulässig:
- farbiger Wellkunststoff
 - naturfarbenes oder metalloxiertes Aluminium
 - andere Materialien vortäuschende Bauelemente
 - ungegliederte Sicht- und Verblendmauerflächen
 - glatte oder glasierte Keramikplatten bzw. Spaltklinker
 - polierte Natursteine aller Art
 - naturbelassenes Asbestzementmaterial
 - farbige Glasflächen

§ 8

Farben

Für die Fassaden sind die Farben zulässig, die in dem Farbmodul dargestellt sind (5 Farbenbereiche in 4 Helligkeitsstufen). Die Farben entsprechen nachfolgenden Farbmustern nach DIN 6164:

Rot: DIN 6:2:4
 DIN 6:2:3
 DIN 6:1:2 *
 DIN 4:1:1 *

Blau: DIN 19:1:4
 DIN 18:1:3
 DIN 19:1:2 *
 DIN 25:0:1,5 *

Braun: DIN 4:2:4
 DIN 4:2:3
 DIN 4:2:2 *
 DIN 4:1:1 *

Grün:	DIN 24:2:3
	DIN 24:1:3
	DIN 23:1:2 *
	DIN 24:1:1 *
Gelb:	DIN 3:4:2
	DIN 3:3:2
	DIN 2:2:1 *
	DIN 3:1:1 *

Für zum öffentlichen Straßenraum liegende Nordfassaden (ohne Eckgrundstücke) wird die Farbauswahl auf die mit * gekennzeichneten DIN-Nummern (hellere Farben) beschränkt.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Direkte oder indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen oder Fassaden mit farbigem Licht ist unzulässig.
- (3) Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- (4) Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen in Form von Auslegern (Ausleger sind zweidimensionale Werbeträger) sind pro Fassadeneinheit einmal zulässig. Die Fläche des Auslegers ist einseitig auf 1,0 m² Ansichtsfläche begrenzt. Er darf nicht mehr als 1,50 m in den Straßenraum hineinragen, dabei muss eine Durchgangshöhe unter dem Ausleger von mindestens 2,50 m vorhanden sein. Die zulässige Auslage von 1,50 m ist nur in dem Falle anzuwenden, wenn zwischen dem Ausleger und der gegenüberliegenden Fassade an der engsten Stelle dort ein ebenso dimensionierter Ausleger angebracht werden kann und dabei noch eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m frei bleibt.
- (6) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 40 cm angebracht werden. Die Anordnung muss so erfolgen, dass ein Zusammenhang mit den Wandöffnungen deutlich wird.
- (7) Hinweisschilder (z.B. Arztpraxis, Anwaltsbüro usw.) dürfen eine Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten.
- (8) Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nicht die Gliederungselemente der Fassade überschneiden.

§ 10

Einzelantennen und Freileitungen

Freileitungen und außen sichtbare Radio- und Fernsehantennen sind unzulässig.

§ 11

Warenautomaten

Warenautomaten sind nur in Hauseingängen zulässig.

§ 12**Ausnahmen**

- (1) Bei Gebäuden, die als Baudenkmale bezeichnet sind, können in Abstimmung mit dem Denkmalspfleger Abweichungen von der Satzung zugelassen werden.
- (2) Erker, Balkone und Loggien können als Ausnahme zulässig 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 11 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

§ 14**Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Osnabrück in Kraft. Die Bekanntmachung enthält auch die Angaben, bei welcher Stelle die örtliche Bauvorschrift während der Dienststunden eingesehen werden kann.