



Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen

-mit Begründung-

Für den Bereich „Innenstadt“



Hansestadt Uelzen
Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

Stand: 22.03.2021

Inhalt

Vorbemerkungen.....	2
Anwendungshinweise.....	3
Teil I - Allgemeine Anforderungen.....	5
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich.....	7
Teil II - Anforderungen an die baulichen Anlagen.....	8
§ 3 Gebäudegliederung und Öffnungsformate (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)	8
§ 4 Gestaltung von Wandöffnungen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).....	11
§ 6 Dachgestaltung (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).....	16
§ 7 Dachaufbauten und Solaranlagen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).....	18
§ 8 Vordächer und Markisen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).....	22
§ 9 Gestaltung von Außengastronomie	22
Teil III- Anforderungen an Werbeanlagen	23
§ 10 Werbeanlagen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)	23
Teil VI - Verfahrensvorschriften.....	27
§ 11 Gebühren	27
§ 12 Abweichungen.....	27
§ 13 Ordnungswidrigkeiten.....	27
§ 14 Inkrafttreten	27
Anlage 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches.....	28
Anlage 2: Darstellung der Empfindlichkeitsbereiche und der innerstädtischen Blickachsen.....	29
Anlage 3: Arbeitshilfe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen	30

Vorbemerkungen

Im August 2015 wurde die historische Innenstadt der Hansestadt Uelzen mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) in der Fassung der 1. Fortschreibung sollte eine gezielte Entwicklung der historischen Innenstadt der Hansestadt Uelzen vorangetrieben werden.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele hat der Rat der Hansestadt Uelzen am 21. Dezember 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen. Die Satzung trat durch ihre öffentliche Bekanntmachung am 15.01.2016 in Kraft.

Wesentliche Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind:

- die Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur sowie der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bausubstanz
- die Entwicklung des Ortskerns zum touristischen Anziehungspunkt.
- die Stärkung der historischen Innenstadt als Standort für Handel und Dienstleistung sowie als attraktiver Wohnort

Im Frühjahr 2017 wurde mit der Rahmenplanung begonnen. Grundlage des Rahmenkonzeptes sind die Ergebnisse der o.g. VU unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen veränderten Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse.

Ziel des Rahmenkonzeptes ist es, die Maßnahmen und Empfehlungen aus der 1. Fortschreibung des ISEK und der VU räumlich und inhaltlich zu vertiefen, sowie darüber hinaus Leitziele für das Förderprogramm zu entwickeln.

Ein wesentliches Ergebnis des Konzeptes ist die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für Gebäude und bauliche Anlagen im Sanierungsgebiet. Der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung als Bestandteil des Städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzeptes „Uelzen-Innenstadt“ wurde vom Rat der Hansestadt Uelzen in seiner Sitzung am 12. November 2018 beschlossen und bildet die inhaltliche Grundlage der Gestaltungsatzung in Bezug auf Gestaltung von Gebäuden und dem Gebäudeumfeld, Werbeanlagen und dem öffentlichen Raum.

Zusätzlich dient der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung dazu, BauherrInnen und ArchitektInnen aufzuzeigen, wie bei Gebäudesanierungen sowie Neubauten vorgegangen werden sollte, damit sie sich verträglich in den Kontext der übrigen Bebauung integrieren. Ebenso sollen negativ prägende Gebäude und bauliche Anlagen im Wirkungsfeld von Denkmälern aufgewertet werden.

Jener Leitfaden entfaltet jedoch keine rechtswirksame Verbindlichkeit für die Einhaltung bei Bauvorhaben. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für den Bereich der Innenstadt eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (3) Nr. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufzustellen. Jene Festsetzungen sind bei

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß § 29 Baugesetzbuch,
- Unterhaltung und Abbruch baulicher Anlagen,
- Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage 1) sowie
- verfahrensfreien Baumaßnahmen gemäß § 59 (3) NBauO einzuhalten.

Orientiert am Leitfaden zur Stadtbildgestaltung wird die historische Innenstadt in zwei Empfindlichkeitsbereiche (Anlage 2) gegliedert, innerhalb derer unterschiedlich hohe Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Sondernutzungen gestellt werden.

Durch die Anlage 3 wird eine Arbeitshilfe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen Bestandteil der Satzung.

Anwendungshinweise

Wann gilt die Gestaltungssatzung?

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die äußere Gebäudegestaltung und haben als Ziel und Zweck die Wahrung sowie Fortentwicklung der historischen Innenstadt Uelzens. Sie sind bei jedem Eingriff in die äußere Gebäudegestalt, also bei Neubauten, An- und Umbauten, Instandsetzungen und Erneuerungen anzuwenden, unabhängig davon, ob es sich um baugenehmigungspflichtige oder verfahrensfreie Vorhaben handelt.

Wer wendet die Gestaltungssatzung an?

Für die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften sind Bauherrn und deren Entwurfsverfasser verantwortlich. Maßnahmen sollten vorab mit Architekten, Handwerkern und Vertretern der Hansestadt Uelzen besprochen und abgestimmt werden. Bei Maßnahmen an einem Baudenkmal bzw. in einem denkmalpflegerischen Interessensbereich ist die vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Was passiert bei Verstößen gegen die Gestaltungssatzung?

Verstöße gegen die Gestaltungssatzung stellen Ordnungswidrigkeiten dar. Neben dem Rückbau kann bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Zuwiderhandlung eine Geldbuße verhängt werden.

Warum wird zwischen zwei Empfindlichkeitsbereichen unterschieden?

Bei dem Empfindlichkeitsbereich 1 handelt es sich um den unmittelbaren Kern der historischen Innenstadt, während andere Bereiche der Innenstadt eher moderner Prägung (u.a. Wiederaufbau der Nachkriegszeit) sind. Zwischen den Bereichen ist gestalterisch zu unterscheiden, indem im Empfindlichkeitsbereich 1 an die Verwendung von Art und Material von Bauteilen höhere Anforderungen gestellt werden, um den historischen Charakter des Innenstadtkerns zu bewahren.

Wann muss ein Bauantrag gestellt werden?

Grundsätzlich gilt für sämtliche Baumaßnahmen ein Genehmigungsvorbehalt gemäß NBauO. Die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in den Bauvorlagen zu belegen.

In Anhang zu § 60 NBauO werden auch sog. verfahrensfreie Bauvorhaben aufgeführt, die keiner Baugenehmigung bedürfen. In diesem Fall ist die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in Eigenverantwortung zu gewährleisten.

Was muss bei Baumaßnahmen an einem Baudenkmal beachtet werden?

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung gelten die weitergehenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Baumaßnahmen an einem Baudenkmal erfordern generell eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Wann kann eine Abweichung erteilt werden?

Voraussetzung für eine Abweichung ist die Vorlage eines stimmigen Gestaltungskonzepts. Für die einzelnen Paragraphen der örtlichen Bauvorschriften gelten allgemeine Anforderungen, die durch Abweichungen nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus muss bei Abweichungen durch das vorgelegte Gestaltungskonzept sichergestellt sein, dass dadurch weder eine Beeinträchtigung der charakteristischen, erhaltenswerten Gebäudegestalt, noch der von Nachbargebäuden vorliegt. Die Abweichung ist schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Präambel

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Stadtbildes als Bestandteil einer zukunftsfähigen, lebendigen Stadt und zur Weiterentwicklung der zukünftigen Gestaltung in der historischen Innenstadt der Hansestadt Uelzens, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Rat der Hansestadt Uelzen in seiner Sitzung am 22.03.2021 aufgrund des § 84 Abs.3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, folgende Satzung erlassen.

Uelzen, den 21.04.2021

Bürgermeister

Teil I - Allgemeine Anforderungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung	Begründung
<p>(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich der Innenstadt, der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch die schwarze, unterbrochene Linie begrenzt wird.</p>	<p>Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Stadtbildes und des bauhistorischen Erbes der Hansestadt. Maßgeblich für die Festlegung des Geltungsbereichs ist daher der Bestand an historischer, schützenswerter Bausubstanz und der unmittelbare Bezug zur Innenstadt Uelzen mit ihrer Versorgungs- und Tourismusfunktion. Der Geltungsbereich umfasst den historischen Stadtkern Uelzens, der sich im Bereich zwischen Stadtgraben und Ilmenau sowie den Stadttoren erstreckt. Die noch vorhandenen, historischen Gebäudebestände rund um St. Marien, an den Marktstraßen und dem Schnellenmarkt befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.</p>
<p>(2) Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan mit Darstellung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist Bestandteil dieser Satzung.</p>	
<p>(3) Der Geltungsbereich ist in zwei Empfindlichkeitsbereiche untergliedert. Der als Anlage 2 beigefügte Lageplan mit Darstellung der Empfindlichkeitsbereiche ist Bestandteil dieser Satzung. Zweck dieser Gliederung ist die Umsetzung von Anforderungen in zwei unterschiedlichen Regelungstiefen.</p>	<p>Im Rückgriff auf Aussagen des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts „Innenstadt- Uelzen“ wird der Geltungsbereich in zwei Empfindlichkeitsbereiche unterteilt. Beim Empfindlichkeitsbereich 1 handelt es sich um jenen Teil der Innenstadt, in dem eine signifikante Zahl an historischer Bausubstanz vorhanden und eine besondere Achtsamkeit bzgl. der äußeren Gebäudegestaltung in Bezug auf die Versorgungs- und Tourismusfunktion der Innenstadt angezeigt ist. Es werden vereinzelt Festsetzungen getroffen, die einen strengeren Maßstab an die Gebäudegestaltung anlegen. Aufgrund der Ausdehnung des Empfindlichkeitsbereichs 2 ist die Häufung von Baudenkmalern und historischer Bausubstanz geringer, wenngleich sich hier mehrere Ensembles befinden, die aber ohnehin denkmalpflegerischer Auflagen unterliegen. Die Umgrenzung des Empfindlichkeitsbereichs ist regelmäßig bis zur Mitte der dem einbezogenen Grundstück vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Der öffentliche Raum wird lediglich durch § 9 (Gestaltung von Außengastronomie) und § 10 (4) (Sondernutzungen) von der Gestaltungssatzung umfasst.</p>
<p>(4) In der Anlage 2 werden innerhalb des Geltungsbereichs für die Lüneburger Straße, Gudesstraße, Veerßer Straße und Bahnhofstraße innerstädtische Blickachsen festgesetzt. Die Blickachsen setzen sich aus dem öffentlichen Raum und den ihm zugewandten Gebäudefassaden und Dachflächen zusammen.</p>	<p>Uelzen weist einen für mittelalterliche Städte typischen Stadtgrundriss auf: Eine von Wasser umgebene Stadtmauer mit Stadttoren umschließt eine kompakte Bebauung, die durch zwei sich kreuzenden Hauptstraßen gegliedert wird. Der Kreuzungspunkt ist wiederum ein Ort besonderer Bedeutung, oftmals ein Marktplatz oder der Standort einer Kirche.</p>

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen

Der Kreuzungspunkt der vier innerstädtischen Hauptstraßen Lüneburger Straße, Gudesstraße, Veerßer Straße und Bahnhofstraße, die sog. Rathauskreuzung, stellt den zentralen Mittelpunkt Uelzens und seiner Innenstadt dar und umfasst mehrere bedeutende Gebäude der Hansestadt aus verschiedenen, das Stadtbild prägenden, bauzeitlichen Epochen. Die Blickachsen auf die Bebauung rund um die Rathauskreuzung stellen eine so hohe Qualität dar, dass die Blickbeziehungen vor unpassenden Materialien, Dachaufbauten und ähnlichem zu schützen sind. Die Blickachsen gelten für den gesamten öffentlichen Raum zwischen der Rathauskreuzung und der jeweiligen Umgrenzung des Geltungsbereichs und zwar für die dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudefassaden und Dachflächen.

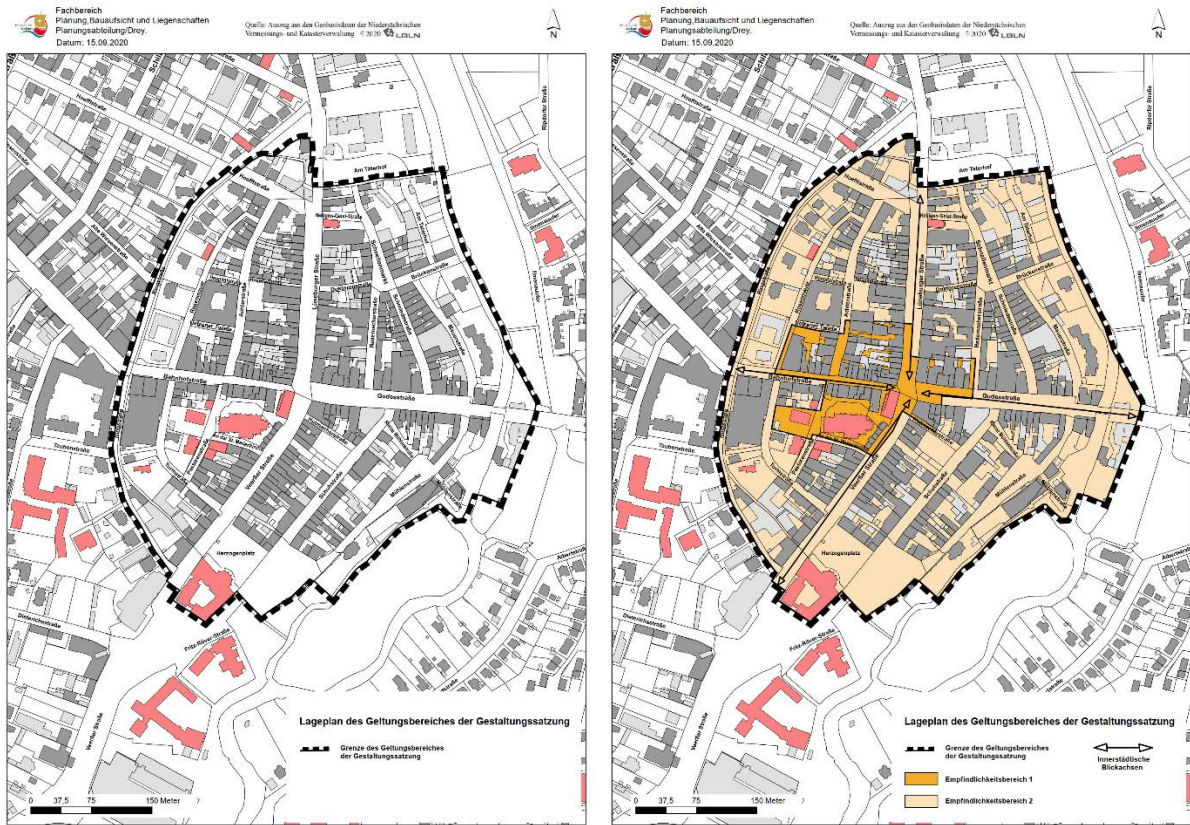


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung (li.) und Empfindlichkeitsbereiche 1 und 2 sowie der innerstädtischen Blickachsen (re.)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Festsetzung	Begründung
(1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst	
<p>1) alle gemäß §§ 63 und 64 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtigen und gemäß § 60 NBauO verfahrensfreien Maßnahmen, sofern sie sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und auf das Stadtbild auswirken.</p>	<p>Inhaltlich unterliegen sämtliche baulichen und technischen Anlagen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung, die beinahe ausschließlich Festsetzungen zu außenwirksamen Bauteilen trifft. Umfasst werden Maßnahmen wie Neubauten, Abbrüche und Veränderungen der Außenhaut (insbesondere Fassade, Dach), die durch genehmigungspflichtige, aber auch verfahrensfreie Maßnahmen herbeigeführt werden können.</p>
<p>2) Anlagen, die nach § 2 (1) der Satzung über die Sondernutzung von Ortsstraßen und Ortsdurchfahrten erlaubnisfrei sind.</p>	<p>§ 2 (1) der Satzung über die Sondernutzung von Ortsstraßen und -durchfahrten führt die erlaubnisfreien Sondernutzungen auf. Diese Anlagen unterliegen (auch bei nicht ortsfester Verbindung mit baulichen Anlagen oder dem Boden) aufgrund ihrer Außenwirksamkeit auf die Stadtgestaltung ebenfalls der Gestaltungssatzung.</p>
<p>3) die Gestaltung privater Freiflächen, sofern sie mit der Gestaltung des öffentlichen Raums in einem Kontext stehen.</p>	<p>Die Gestaltungssatzung greift auch den Umgang mit privaten Freiflächen in den Blockinnenbereichen und Vorgärten auf, sofern sie auf den öffentlichen Raum wirken und bezieht sich hier auf Aussagen des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts „Uelzen- Innenstadt“ vom Dezember 2018.</p>
<p>(2) Örtliche Gestaltungsvorschriften rechtskräftiger Bebauungspläne werden für Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Anlage 1 durch die Anforderungen der Gestaltungssatzung ergänzt.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 188, Nr. 194 und Nr. 11 IE, die jeweils örtliche Bauvorschriften beinhalten. Während die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 11 IE vornehmlich die Dachneigung und –eindeckung regelt, fordern die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne Nr. 188 und 194 für Teilbereiche den Einbau von Holz- Doppelkistenfenstern.</p> <p>Die Gestaltungssatzung für die gesamte Innenstadt erzeugt durch ihre Festsetzungen keine Widersprüche zu den bestehenden örtlichen Bauvorschriften, daher sind sie ergänzend anzuwenden.</p>
<p>(3) Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.</p>	<p>Denkmalpflegerische Auflagen haben stets Vorrang vor Festsetzungen der Gestaltungssatzung.</p>

Teil II - Anforderungen an die baulichen Anlagen

§ 3 Gebäudegliederung und Öffnungsformate (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Die Öffnungen sind die wichtigsten Gliederungselemente in der Fassade. Bei der Reihung von Wandöffnungen spielen Achsen, Raster und Symmetrien und die Größe eine ganz wesentliche Rolle. Grundsätzlich ist ein ausgewogenes und harmonisches Verhältnis zwischen Wandflächen und -öffnungen einzuhalten.	
Festsetzung	Begründung
In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt an Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum:	
1) Als Wandöffnungen gelten Schaufenster sowie Fenster und Türen aller Art.	
2) Gebäudefassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit symmetrischen, hochrechteckigen Wandöffnungen auszuführen.	Ortsüblich sind Lochfassaden in massivem Mauerwerk oder Fassaden mit Sichtfachwerk. Davon abweichende Fassaden, wie z.B. vorgehängte, hinterlüftete Fassaden oder Glasfassaden entsprechen nicht historischen Vorbildern. Das hochrechteckige Fenster ist gegenüber einem liegenden Fenster das historisch überlieferte Format und in den Obergeschossen ortsprägend.
3) Wandöffnungen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 0,3m (Mauerpfeiler, Balkenbreite oder ein Gefach) einhalten.	Bei historischen Gebäudefassaden sind Abstände zwischen den Wandöffnungen konstruktiv bedingt. Diese Struktur soll beibehalten werden. Wandöffnungen sollen als solche klar zu erkennen sein und die Fassade gliedern.
4) In Obergeschossen und bei Zwerchhäusern sind einheitliche Abmessungen der Wandöffnungen einzuhalten. Wandöffnungen in Gauben oder Dachflächenfenster dürfen die Abmessungen der Wandöffnungen des darunterliegenden Geschosses unterschreiten.	Unterschiedliche Größen für Wandöffnungen lassen eine Gebäudefassade unruhig wirken und werden als unharmonisch empfunden. Zwerchhäuser sind auf die Außenwand des darunterliegenden Obergeschosses aufgesetzte Dachaufbauten und können durch die Fortführung der Außenfassade wie ein weiteres Obergeschoss wahrgenommen werden, die Anforderungen auf Gliederung der Wandöffnungen sind daher auf sie zu übertragen. Gauben sind in der Regel zurückgesetzte Bauteile und stellen nicht immer einen direkten Bezug zu den Obergeschossen dar.
5) Schaufenster im Erdgeschoss und Wandöffnungen in den Obergeschossen haben untereinander sowohl vertikal als auch horizontal einheitliche Achsen und Fluchten einzuhalten.	Während Wandöffnungen in den Obergeschossen einer Gebäudefassade aus konstruktiven Gründen zumindest horizontale Achsen aufnehmen, weisen die Abmaße des Schaufensters häufig keinen Bezug zu den darüber liegenden Wandöffnungen auf. Das Gefühl eines schwebenden, vom Rest des Gebäudes entkoppelten Erdgeschosses entsteht, welches kein historisches Vorbild hat und deshalb zu vermeiden ist.
6) An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind bei der Fassadengestaltung bestehende, prägnante Fluchten von Wandöffnungen, Gesimsen, Rähmen, Dachaufbauten und	Je nach Lage werden die meisten Gebäudefassaden in eine Erdgeschosszone, ein bis drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss (ggf. mit Dachaufbauten) gegliedert, teilweise zusätzlich auch durch Gesimse und Rähme

<p>Schaufensterzonen der maßgeblichen Nachbarbebauung aufzunehmen.</p>	<p>(siehe Abb. 3). Bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen sind die maßgeblichen Fluchten der maßgeblichen Nachbarbebauung aufzunehmen, um eine möglichst harmonische Straßenabwicklung zu erhalten. Dies impliziert auch eine Berücksichtigung der Geschosshöhen benachbarter Gebäude.</p>
<p>7) Gebäude mit einer Breite von mehr als 15,0m sind in ihrer Außenfassade durch Vor- und Rücksprünge, Fassadengestaltung und die Anordnung von Wandöffnungen zu gliedern.</p>	<p>Der historische Stadtgrundriss Uelzens war durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Die bebauten Parzellen waren eher lang und schmal, was zu einer giebelständigen Bauweise führte, die heute z.B. an der Lüneburger Straße 1- 19 noch besteht. Um diese eher kleinteilige Struktur als Teil des Stadtbildes zu bewahren, die charakteristische Parzellenstruktur in der Fassadengestaltung aufzunehmen und unproportionierte, massive Baukörper (z.B. Schmiedestraße 10) zu vermeiden, sind Gebäude ab einer Breite von 15,0m zu gliedern. Diese Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, z.B. Zwerchhäuser, Risalite, Fassadengestaltung, z.B. durch Materialwechsel Klinker/ Putz sowie die Anordnung von Wandöffnungen, z.B. mit variierenden, horizontalen Abständen erfolgen, Bsp. siehe nachfolgende Abb. 4.</p>



Abbildung 2: Horizontale und vertikale Gliederung von Wandöffnungen einer Gebäudefassade

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen



Abbildung 3: Schaubild Fassadengliederung



Abbildung 4: Fassadengliederung durch Zwerchhaus (angedeuteter Mittelrisalit) und Erker

§ 4 Gestaltung von Wandöffnungen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Gestaltung und Material von Wandöffnungen bestimmen maßgeblich die Anmutung einer Gebäudefassade und sollen im Innenstadtbereich mit einem hohen qualitativen Anspruch ausgeführt werden.	
Festsetzung:	Begründung:
(1) In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
1) Historische Elemente im Bereich von Wandöffnungen, wie Fenster, Fensterläden, Tore oder Hauseingangstüren, Säulen sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur ersetzt werden, wenn die Verkehrssicherung trotz Instandsetzung und –haltung nicht gewährleistet werden kann. Neue Bauteile müssen in Material, Farbe und Gestaltung dem historischen Vorbild entsprechen.	Noch vorhandene historische Türen und Fenster sind unbedingt zu erhalten. Schadhafte Teile sind instand zu setzen und zu halten. Ein Ersatz ist nur dann zulässig, wenn die Materialbeschaffenheit die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht nicht mehr ermöglicht. Sollte dieser Fall eintreten, z.B., dass historische Fensterläden aufgrund völlig porösen Holzes ersetzt werden müssen, sind Ersatzbauteile dem historischen Vorbild in Material, Farbe und Gestaltung nachzuempfinden, um den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren.
2) Historische Fenster, insbesondere Sprossenfenster, dürfen aus energetischen Gründen zu Kastenfenstern umgebaut werden.	Historische Fenster weisen aufgrund der Einfachverglasung einen hohen Wärmeverlust auf. Um diesem entgegenzuwirken, aber trotzdem das historische Material zu erhalten, ist ein Umbau zu einem Kastenfenster zulässig, also dem Einbau eines weiteren, nach innen gerichteten Fensters in der vorhandenen Laibung.
(2) Im Empfindlichkeitsbereich 1 gilt:	
1) Im Empfindlichkeitsbereich 1 sind Hauseingangstüren aus Leichtmetall oder Kunststoff zum öffentlichen Raum unzulässig.	Dort, wo neue Türen eingesetzt werden, sollte sich ihre Formensprache und Gliederung an den alten Vorbildern orientieren. Leichtmetall- oder Kunststofftüren sind nicht geeignet, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Fassade zu gewährleisten
2) Fenster ab einem Rohbaumaß von 0,7m sind ausschließlich mit glasteilenden Sprossen oder mit sog. „Wiener Sprossen“ mit ortsüblicher Sprossenbreite auszuführen.	Nachträglich eingebaute Fenster sollen im Empfindlichkeitsbereich 1 historischen Vorbildern soweit wie möglich nachempfunden werden. Dazu gehört die Ausführung des Fensters mit Sprossen, um die kleinteilige, gegliederte Gestaltung historischer Fenster aufzunehmen. Durch die Möglichkeit, Glas in beliebigen Formaten herzustellen, verkehrt sich eine glasteilende Sprossenausführung wirtschaftlich eher ins Gegenteil des historischen Ansatzes, sie ist inzwischen nicht mehr konstruktiv erforderlich und führt eher zu Mehrkosten. Daher kann der Kompromiss der sog. „Wiener Sprosse“ gewählt werden. Diese vermitteln den optischen Eindruck, dass es sich um einzelne Glasscheiben handelt.
3) Fenster, Türen und Tore sind ausschließlich mit Holzrahmen auszuführen. Das Rahmenholz ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Schaufenster dürfen auch in anderen Materialien gerahmt werden, sofern sie sich harmonisch in die übrige Fassadengestaltung einfügen.	Holz ist ein dauerhaftes Baumaterial, das dem historischen Vorbild entspricht. Holz strahlt gegenüber den häufig verwendeten Kunststofffenstern Wärme und eine positiv empfundene Besonderheit aus. Bei Schaufenstern tritt der Rahmen optisch zurück, da das Augenmerk auf die zur Schau gestellten Waren gelenkt wird. Zudem sind Kunststoff- oder Metallrahmen zur Lastabfangung besser geeignet. Daher kann hier vom Erfordernis der Holzrahmung abgesehen werden, sofern die

	Einfügung des Materials in die Fassadengestaltung gegeben ist.
4) Fenster mit einem Rohbaumaß >1,25m in der Breite sind mehrflügelig auszuführen.	Moderne Fenster sind im Regelfall Dreh- und Kipp-Fenster, das historische Fenster ist ab einer bestimmten Breite mit Kämpfern bzw. Mittelpfosten versehen. Um diesem historischen Vorbild und der hochrechteckigen Formatvorgabe zu entsprechen, sind Fenster ab einer Breite von >1,25m mehrflügelig auszuführen.
(3) In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
1) Ausschließlich auf Fensterflächen aufgebrachte Sprossenelemente sind in sämtlichen Empfindlichkeitsbereichen unzulässig.	Lediglich auf Fensterscheiben aufgebrachte Sprossen wirken aufgrund des fehlenden Schattenschwunges stets unecht und entsprechen nicht der Formgebung historischer Fenster.
2) Materialwechsel bei der Rahmung in den Obergeschossen und Farbwechsel bei der Rahmung innerhalb der Gebäudefassaden sind unzulässig.	Es ist auf eine einheitliche Farb- und Materialgestaltung der Rahmungen abzustellen. Lediglich die Abweichung des Rahmenmaterials für das Schaufenster ist zulässig.
3) Fenster sind in einer hellen bis weißen Farbe auszuführen. Als hell bis weiß gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL- Farbbregister entsprechen: RAL Nr. 1013, 1014, 1015, 7035, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018, 9020, 9022. Davon abweichende Farben können ausnahmsweise zulässig sein, sofern ein entsprechender Befund vorliegt oder die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude gewahrt bleiben.	Helle bis weiße Farbtöne bestimmen das Bild der Uelzener Innenstadt und harmonisieren mit sämtlichen Fassadenmaterialien und -farben.
4) Außenliegende Rollläden und Außenjalousien sind mit der gestalterischen Eigenart des Gebäudes und der angrenzenden Gebäude in Einklang zu bringen.	Nachträglich auf die Fassaden aufgebrachte, Rollläden und deren -kästen sowie Außenjalousien können aufgrund der überwiegenden Ausführung in Kunststoff und Metall und des damit fehlenden Bezugs zum Baustil des Gebäudes störend auf die Gesamterscheinung einer Fassade wirken. Dies ist zu vermeiden. Bei bestimmten Baustilen ist alternativ die Anbringung von Fensterläden zu empfehlen.
5) Beklebungen von Fenstern und Fenstertüren sind bis maximal 20% der Anichtsfläche zulässig, sofern die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude gewahrt bleiben.	Durch teil- oder vollverklebte Fensterscheiben können Fassaden als abweisend, introvertiert und unbelebt empfunden werden. Daher werden Beklebungen aller Art auf eine maximale Fläche beschränkt.

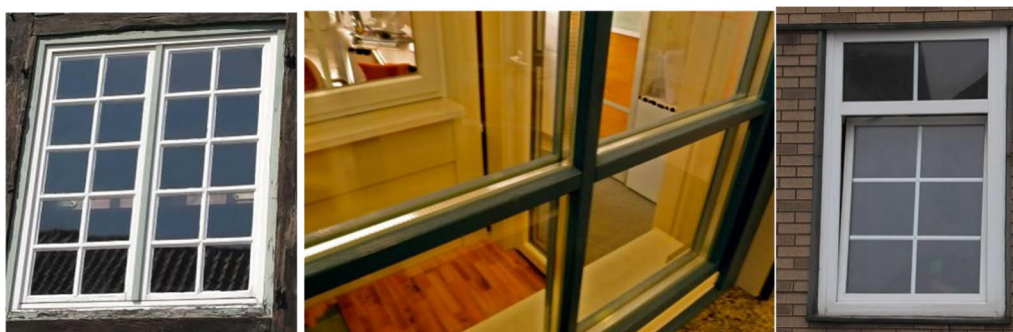


Abbildung 5: Echte Sprosse (links), Wiener Sprosse (Mitte), falsche Sprosse (rechts)

§ 5 Fassadengestaltung (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Im Bereich der historischen Innenstadt sind Fachwerk- und Putzfassaden vorherrschend. Prägnante Gebäude neueren Datums weisen hingegen Verblendmauerwerk auf. Bezüglich des verwendeten und vorhandenen Fassadenmaterials soll der gestalterische Schwerpunkt auf Fachwerkgebäude und Klinkerfassaden gelegt werden.	
Festsetzung:	Begründung:
(1) In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
1) Reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.	Um Bewohner, Nachbarn, Verkehrsteilnehmer und Besucher der Innenstadt vor störendem Lichteinfall oder Blendungen zu schützen, dürfen keine reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden.
2) Verblender/ Klinker der RAL- Farbgruppen 7 und 9 (weiß, schwarz, grau), Fliesen an der Außenfassade, vorgehängte Kunststoff-, Metall- und Holzfassaden und Materialimitationen sind unzulässig.	Sowohl sehr untypische, als auch aufgrund ihres gestalterischen Werts unpassende/ungeeignete Fassadenmaterialien sind unzulässig.
3) Verputzte Gefache sind in ortstypischen Farben zu streichen (vorherrschend sind helle sowie gedeckte Töne). Mit Klinker verfüllte Gefache sind nach Möglichkeit freizulegen und als Klinkerfassade aufzubereiten.	Die Verfüllung der Gefache mit Backsteinen/Klinker ist weit verbreitet. Nach Möglichkeit sollen diese Verfüllungen freigelegt und aufgearbeitet werden. Ist dies z.B. aufgrund zu erwartender Schäden nicht ohne weiteres möglich, da die Gefache zusätzlich verputzt worden, so sind ortsuntypische Farben (z.B. intensive, leuchtende Farben) unzulässig.
4) Putzfassaden sind in hellen, gedeckten Farben (z.B. Weiß-, Beige- oder Grautöne) zu streichen. Davon abweichende Farben können ausnahmsweise zulässig sein, sofern ein entsprechender Befund vorliegt oder die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude gewahrt bleiben.	In der Innenstadt sind nur wenige Putzfassaden vorhanden, die (z.B. aufgrund ihrer Leuchtkraft) in ortsuntypischen Farben gestrichen sind. Stattdessen überwiegen verputzte Gebäude, die mit hellen, gedeckten Farben gestrichen sind und sich mit dieser zurückhaltenden Form in das Stadtbild einfügen.
5) Unverputztes, historisches Sichtfachwerk ist zu erhalten. Verputztes oder gestrichenes Sichtfachwerk ist freizulegen, sofern ein entsprechender Befund vorliegt und dies bei Vermeidung stärkerer Schäden technisch möglich ist.	Sichtfachwerk soll im Erscheinungsbild wieder stärker sichtbar werden. Verputztes und gestrichenes Sichtfachwerk tritt als solches nicht oder deutlich weniger in Erscheinung. Bei umfassenden Sanierungen/ Modernisierungen der Gebäudeaußenwand ist zu prüfen, ob das Sichtfachwerk ohne schwerwiegende Schäden an der Holzkonstruktion freigelegt werden kann.
6) Sichtbare Fachwerkkonstruktion ist fachgerecht zu behandeln.	Die Fachwerkkonstruktion wurde ursprünglich nicht in anderen Farbtönen übertüncht. Sichtfachwerk an den Außenwänden soll möglichst nur mit farblosen Lasuren behandelt werden, die dem Erhalt und Wetterschutz des Holzes dienen. Der Anstrich mit pigmentierten Farben ist generell unzulässig, wenn dies nicht dem Erhalt des Holzes dient und den vorhandenen Holzfarbton unterstützt.
7) An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind technische Anlagen wie Satellitenanlagen, Antennen, Lüf-	Technische Nebenanlagen sind vorrangig an straßenabgewandten Gebäudeteilen zulässig, um die Gebäudeerscheinung nicht zu beeinträchtigen.

<p>tungs-, Zu- und Abluftanlagen unzulässig, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen.</p>	
<p>8) Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind in einer harmonischen Farb- und Materialauswahl zu gestalten. Die nachfolgende Regelung der Gebäudesockel gilt flankierend.</p>	<p>Werden an einer gemeinsamen Fassade verschiedene Werkstoffe und Farben verwendet, so sind diese harmonisch aufeinander abzustimmen. Ein Farb- und Materialwechsel zwischen Erd- und Obergeschossen ist damit nicht von vornherein ausgeschlossen, jedoch harmonisch auszuführen.</p>
<p>9) Sockel sind bei Fachwerkgebäuden in Naturstein auszuführen. Sockel bei Gebäuden mit Putzfassaden sind als Spritzschutz in einem dunklen Farbton auszuführen. Bei Gebäuden mit Verblendmauerwerk sind Sockel unzulässig.</p>	<p>Der Sockel eines Gebäudes beeinflusst das Erscheinungsbild der Fassade. Daher werden auch für ihn gestalterische Maßgaben formuliert. Bei den jeweiligen Gestaltungsarten der Fassaden sind nur passende und prägende Sockelausführungen zulässig: Während bei Putzfassaden die Herstellung eines oft farblich abgesetzten Spritzschutzes üblich und sinnvoll ist, wird bei Verblendmauerwerk aus technischen Gründen auf einen Sockel verzichtet. Bei Fachwerkgebäuden wurden vielfach Natursteinsockel als Auflager für die Schwellen verwendet, dies ist beizubehalten.</p>
<p>10) Sockelverkleidungen durch Fliesen oder Platten sind unzulässig.</p>	<p>Unpassende Sockelmaterialien wie Fliesen und Platten sind aufgrund ihres fehlenden historischen Bezugs nicht zulässig.</p>
<p>11) Außenliegende Wärmedämmung ist unzulässig, wenn hierdurch gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind, z.B. eine störende Überschreitung der straßenseitigen Bauflucht.</p>	<p>Einerseits kann eine nachträgliche, außenliegende Fassadendämmung zu einer erheblichen Energieeinsparung ohne Verlust an Wohnfläche führen. Andererseits kann bei einer sonst sehr klaren Raumkante ein Hervorstehen der Dämmung (im Regelfall 12cm) störend wirken. Auch eine gestalterische Beeinträchtigung angrenzender Gebäude aufgrund eines Materialwechsels kann die Folge sein. Daher ist die Aufbringung außenliegender Dämmung mit einem Vorbehalt versehen, der dazu führen kann, dass eine innenliegende Dämmung zu verwenden ist.</p>
<p>(2) Im Empfindlichkeitsbereich 1 gilt:</p>	<p>Die noch erhaltenen Zeugnisse aus der Zeit vor dem ersten Stadtbrand 1646 sind insbesondere der in norddeutscher Backsteingotik erbaute Giebel des Gildehauses Veerßer Straße 18 und das Fachwerkgebäude Lüneburger Straße 34. Der Wiederaufbau nach dem zweiten Stadtbrand 1826 war wiederum durch Fachwerkgebäude geprägt. Ausnahmen sind z.B. die klassizistischen Gebäude Hotel „Stadt Hamburg“ oder in der Gudesstraße 3 und 5. Verputzte Fassaden aus der Zeit des frühen 20. Jahrhunderts weisen zumeist eine filigrane Gliederung auf. Häufig verwendete Elemente sind dabei Gesimse/ Gesimsprofile, Faschen und die Errichtung von straßenseitigen Ziergiebeln.</p>
<p>Bei Neubauten und umfassenden Gebäudeanpassungen werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Außenfassaden gestellt. Allgemein zulässig ist die Herstellung von Sichtfachwerk und Verblendmauerwerk. Putzfassaden sind z.B. durch Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Faschen, Ziergiebel so zu gliedern, dass die gestalterische Eigenart im maßgeblichen Gebäudeumfeld gewahrt und aufgenommen wird.</p>	<p>Einige wenige verputzte Fassaden im Empfindlichkeitsbereich 1 weisen jene gestalterischen Qualitäten nicht auf und führen zu einer Minderung des Stadtbildes. Im Empfindlichkeitsbereich 1 soll die Herstellung „glatter“, unstrukturierter Putzfassaden ausgeschlossen werden, um Fremdkörper in diesem Bereich zu vermeiden.</p>

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen



Abbildung 6: Beispiele für Gebäude mit Backstein-, Verblendfassade: Veerßer Straße 18 „Gildehaus“ (Bj. um 1400, Lüneburger Straße 30 „Heiligen-Geist-Kapelle“ (Bj. 1322), Bahnhofstraße 39 (Bj. Ende 19. Jh.)



Abbildung 7: Beispiele für Fachwerkgebäude: Schnellenmarkt 1 (Bj. um 1827), Lüneburger Straße 1 (Bj. 1. Hälfte 19. Jh.), Achterstraße 9 (Bj. 1647)



Abbildung 8: Beispiele für Gebäude mit Putzfassaden, 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts: Lüneburger Straße 8 (Bj. um 1900), Lüneburger Straße 16 (Bj. 1910), Lüneburger Straße 37 (Bj. um 1900)



Abbildung 9: Beispiele für Gebäude mit Putzfassaden, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts: Veerßer Straße 37 (Bj. Mitte 20. Jh.), Veerßer Straße 41 (Bj. Mitte 20. Jh.), Herzogenplatz 5 (Bj. Mitte 20. Jh.)

§ 6 Dachgestaltung (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Das Satteldach mit und ohne Zwerchhaus mit einer Dachneigung zwischen 35- 45° ist die am häufigsten verbreitete Dachform in der Innenstadt. Die Dächer sind traditionell mit naturroten Tonziegeln eingedeckt. Die Dachlandschaft der historischen Innenstadt soll in ihrer überlieferten Gestalt erhalten werden.	
Festsetzung:	Begründung:
In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
1) Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-60°.	Das Satteldach mit und ohne Zwerchhaus ist die am häufigsten verbreitete Dachform in der Innenstadt, vereinzelt lassen sich auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorfinden. Die ortsprägenden Dachneigungen liegen zwischen 35 und 45°. Um den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuengen, sind in einem gewissen Umfang steilere bzw. flachere Dachneigungen zulässig.
2) Die Dachneigung, die Trauf- und Firstlinien und der Dachüberstand der maßgeblichen Nachbarbebauung sind aufzunehmen.	Um klare Raumkanten und eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind bei umfassenden Baumaßnahmen im Dachbereich die Dachneigung und die Trauf- und Firstlinien (damit auch die Gebäudehöhe) der maßgeblichen Nachbargebäude aufzunehmen. Um maßgebliche Bebauung handelt es sich, wenn eine weitgehende Homogenität besteht, Ausreißer bleiben hier außer Betracht.
3) Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese aufgrund der Grundfläche und Zweckbestimmung des Gebäudes erforderlich sind und durch vorgesetzte Dachflächen oder aufgrund ihrer Lage bzw. Gestaltung als solche aus dem öffentlichen Raum heraus nicht wahrnehmbar sind.	Flachdächer können zwischen den ortsprägenden Schrägdächern mit zumeist 35-45° als Fremdkörper und störend wirken. Bei der Errichtung von Gebäuden mit großer Grundfläche sollen aus konstruktiven Gründen auch Flachdächer zulässig sein, sie sollen vom öffentlichen Raum aus aber nicht als solches erkennbar sein. Flachdächer können durch die Anordnung von Dachschrägen an den Traufseiten kaschiert werden. Hierfür können z.B. die Gebäude Achterstraße 4, 6 und 8 als Referenz herangezogen werden. Auch Gebäude oder Gebäudeteile in den Blockinnenbereichen, die von öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, können als Flachdach ausgeführt werden.
4) Flachdächer sind zu mindestens 50% ihrer Fläche zusammenhängend zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Fläche für die Erzeugung von Solarenergie genutzt wird. § 7 6) der Satzung gilt flankierend.	Bei der Herstellung von Flachdächern gilt flankierend ein Begrünungsgebot. Die Innenstadt Uelzens wird im Osten durch den großzügigen Grün- und Naturraum der Ilmenau begleitet, weist für sich genommen jedoch einen hohen Versiegelungsgrad auf, im öffentlichen Raum wie auch auf Privatgrundstücken. Um den hohe Versiegelungsgrad in der Innenstadt und die damit durchaus einhergehende Überwärmung zu reduzieren, sind Flachdächer, sofern sie neu errichtet oder umfassend saniert werden, zu mindestens 50% ihrer Fläche zu begrünen. Bestehende Flachdächer verfügen über Bestandschutz. Neben der Verbesserung des Kleinklimas und Lebensräumen für Insekten stellen Gründächer

	durch Retention einen Beitrag zur Abflussminderung bei Starkregenereignissen dar. Alternativ ist die Nutzung der Fläche auch zur Erzeugung von Solarenergie möglich, um im Zuge der Energiegewinnung einen klimaschützenden Beitrag zu erbringen. Ebenso ist auch eine Kombination möglich.
5) Die Dachausrichtung (giebel- oder traufständig) bemisst sich nach der maßgeblichen Nachbarbebauung.	Die Uelzener Innenstadt weist sowohl trauf- als auch giebelständige Bebauung auf, wobei die Marktstraßen historisch eher giebelständig bebaut waren. Bei Neubauten oder umfassenden Umbauten ist die maßgebliche, also prägende Gebäudestellung zu berücksichtigen.
6) Entlang der innerstädtischen Blickachsen sind Dacheinschnitte (z.B. Loggien) unzulässig.	Dacheinschnitte führen zu Unterbrechungen der Traufen und sorgen dadurch zu Störungen der Raumkanten. Dies ist entlang der sensibleren innerstädtischen Blickachsen zu vermeiden.
7) Dachflächen sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken. Als rot, rotbraun bzw. anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL- Farbbregister entsprechen: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3013, 3016, 7015, 7016, 8004, 8012 und 8015.	Die Dächer der Innenstadt sind traditionell mit naturroten, kleinformatigen Tonziegeln (Hohlpfannen oder Hohlpfalzpfannen) eingedeckt, vereinzelt auch in anthrazitfarbenen Ziegeln. Diese Prägung soll erhalten werden. Neben Tonziegeln sind auch Betonziegel zulässig.
8) Stark glänzende oder reflektierende Ziegel sind unzulässig.	Stark glänzende oder reflektierende Ziegel stehen im Widerspruch zum historischen Bild der Uelzener Innenstadt. Außerdem können sie durch bestimmte Sonneneinstrahlung störende Effekte für die Nachbarn und das Gesamterscheinungsbild bewirken und sind daher nicht zulässig.



Abbildung 10: Dachlandschaft Uelzener Innenstadt, Beispiele für nicht einsehbare Flachdächer (Achterstraße)

§ 7 Dachaufbauten und Solaranlagen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Die Dachlandschaft Uelzens wird durch Dachaufbauten mitgeprägt und belebt. Die ortstypische Gestaltung von Dachaufbauten ist zu erhalten, Überfrachtungen und Fremdkörper sind zu vermeiden. Solarkollektoren sind gestalterisch unauffällig in die Dachlandschaft zu integrieren.	
Festsetzung:	Begründung:
In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
1) Als Dachaufbauten sind Giebel- und Schleppgauben sowie Zwerchhäuser mit Giebel- oder Walmdach zulässig. Ausnahmsweise sind auch Gauben bzw. Zwerchhäuser mit Bogendach zulässig, sofern sie historischen Vorbildern entsprechen.	Die Uelzener Innenstadt weist eine vergleichsweise ruhige Dachlandschaft auf: Gauben sind zumeist mit einem Schleppdach versehen, gelegentlich treten auch Giebeldächer bei Gauben und Zwerchhäusern auf. Vereinzelt sind Bogendächer vorhanden (z.B. Hotel Stadt Hamburg, Lüneburger Straße 2-4). Der ruhige Charakter soll durch die Festsetzung von Dacharten und Ausprägung der Dachaufbauten gewahrt werden.
2) Dachgauben sind um mindestens 0,5m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.	Um einen eindeutig wahrnehmbaren Übergang zwischen letztem Obergeschoss und Dachgeschoss zu erzielen, haben Dachgauben einen Mindestabstand von der Außenwand einzuhalten, um im Bereich der Traufe durch sichtbare Eindeckung bis zum Dachaufbau eine räumliche Distanz zu schaffen (siehe auch Abb. 11).
3) Dachaufbauten dürfen 1/2 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis maximal 2/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.	Historisch existierte bei den Gebäuden in der Uelzener Innenstadt eine wahrnehmbare Differenzierung zwischen dem jeweils letzten Obergeschoss und dem sich anschließenden Dachgeschoss. Diese Differenzierung resultierte u.a. aus den unterschiedlichen Nutzungen in den Obergeschossen (insbesondere Wohnen) und im Dachgeschoss (Wetterschutz und Aufbewahrungsort). Mit den heute an diversen Stellen vorhandenen und durchaus sinnvollen Dachausbauten verwischen diese Unterschiede. Mit der vorliegenden Regelung zur maximalen Dachlänge wird unter Berücksichtigung des Wunsches nach einer intensiveren Dachgeschossnutzung das Ziel erreicht, eine räumlich wahrnehmbare Differenzierung von letztem Obergeschoss und Dachgeschoss zu schaffen. Dachaufbauten, die in gleicher oder ähnlicher Breite wie das übrige Gebäude hergestellt werden, vermitteln eher den Eindruck eines weiteren (Voll-) Geschosses, als den eines Dachgeschosses als Gebäudeabschluss.
4) Die Verkleidung von Dachaufbauten muss die Eigenart des Gebäudes und der benachbarten Gebäude wahren. Zulässig sind Klinker, Putz, Schiefer und Holz.	Die Verkleidung von Dachaufbauten erfolgt in der Innenstadt durch verschiedene Materialien, u.a. mit Holz, Metall oder Kunststoffplatten, dafür selten im Gebäudefassadenmaterial. Dies hat den Vorteil, dass die Verschindelung deutlich filigraner wirkt als das verwendete Fassadenmaterial und Dachaufbauten dadurch weniger wuchtig wirken. Das verwendete Material muss jedoch die Eigenart des Gebäudes und der Nachbargebäude wahren.
5) Dachaufbauten haben untereinander und zu den Ortgängen bzw.	Durch einen einzuhaltenden Abstand untereinander und zu den Ortgängen (bei freiem Giebel) und Grundstücksgrenzen (bei Grenzbebauung) soll die durch zu enge Abstände erzeugte Massivität

<p>Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.</p>	<p>von Dachaufbauten reduziert werden. Zur Vermeidung von Brandüberschlag sind ohnehin Abstände zu Grundstücksgrenzen von 1,25 m einzuhalten.</p>
<p>6) Solaranlagen sind auf Dachflächen zulässig, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ sie als „Indach- Anlage“ in Farbe und Material in die Dacheindeckung integriert sind ○ sie sich als „Aufdach- Anlage“ nicht innerhalb einer festgesetzten innerstädtischen Blickachse befinden. 	<p>Die Nutzung von Sonneneinstrahlung zur Erzeugung von Wärme oder Strom ist ein effektives Instrument, um Energie aus regenerativen Rohstoffen zu erzeugen. Die Verwendung ist daher grundsätzlich zu befürworten und zu fördern.</p> <p>Gleichzeitig stellen die derzeit noch vielfach verwendeten „Aufdach-Anlagen“ in Farbe, Material und Hervortreten eine erhebliche gestalterische Störung für die historisch gewachsene, schützenswerte Dachlandschaft mit ihren zumeist rot/rotbraunen Tonziegeldächern dar.</p> <p>Um in diesem Zielkonflikt zu vermitteln und beiden Belangen Raum zu geben, unterscheidet die Gestaltungssatzung zwischen „Indach-“ und „Aufdach-Anlagen“. „Indach-Anlagen“, also Solarkollektoren, die anstatt von Dachziegeln zur Dacheindeckung verwendet werden oder direkt in die einzelnen Dachziegel eingelassen sind, sind allgemein auf Dachflächen zulässig. Voraussetzung hier ist, dass sie sich farblich in die verwendete Dacheindeckung integrieren.</p> <p>„Aufdach-Anlagen“ wiederum sind unter der einschränkenden Voraussetzung auf Dachflächen zulässig, dass sie nicht entlang der festgesetzten innerstädtischen Blickachsen errichtet werden. Diese innerstädtischen Blickachsen sind der Anlage 2 zu dieser Satzung zu entnehmen.</p> <p>Diese Regelungen ermöglichen einerseits rund um den zentralen Mittelpunkt Uelzens und seiner Innenstadt den Schutz der für das Stadtbild besonders wichtigen, historisch gewachsenen Dachlandschaft. Andererseits bieten sie Eigentümern, auch von exponierten Innenstadtgrundstücken, verschiedene Möglichkeiten, auf Ihren Gebäuden Sonnenenergie zur Erzeugung von Wärme oder Strom zu nutzen.</p>

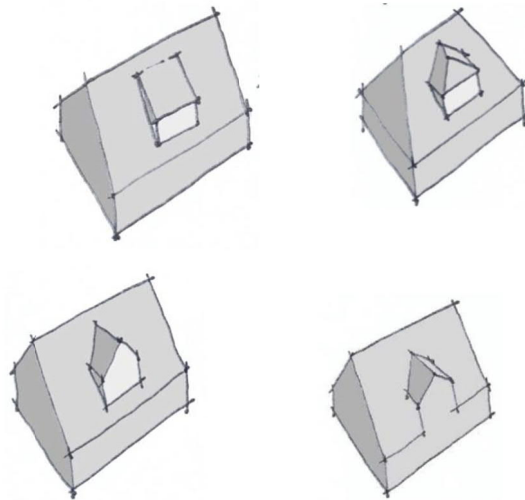


Abbildung 11: Durch Überprägung kaum noch wahrnehmbares Dachgeschoss (li.), Dachaufbauten: Schleppgaube (li. o.), Walmgaupe (re. o.), Giebelgaube (li. u.) und Zwerchhaus (re. u.)



Abbildung 12: Schaubild Dachaufbauten

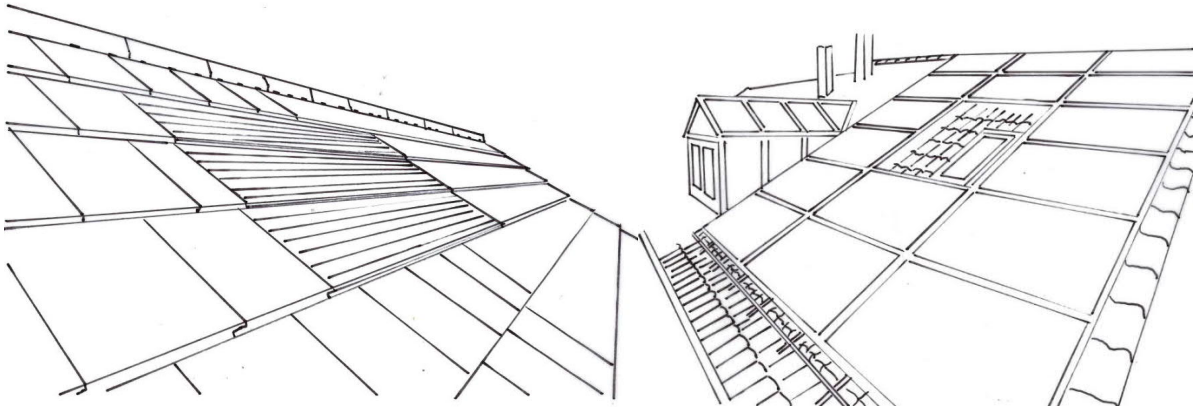


Abbildung 13: Solarkollektoren „Indach“ (li.) „Aufdach“ (re.)



Abbildung 14: Solardachziegel (Quelle: Nelskamp) (li.), Bsp. Aufdachanlage (re.)

§ 8 Vordächer und Markisen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
Im Innenstadtbereich sind glatte Fassaden ohne straßenseitige Auskragungen in den Obergeschossen prägend. Vordächer sind in den Erdgeschossen verbreitet, vielfach festzustellende Brüche mit der sonstigen Gebäudefassade sollen vermieden werden.	
Festsetzung:	Begründung:
In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
<p>1) An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind festinstallierte Vordächer und Markisen ≤ 1,0m zulässig, sofern die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude gewahrt bleiben.</p> <p>2) An Gebäudefassaden zum öffentlichen Raum sind ausfahrbare Markisen mit einer maximalen Länge von 2,0m im Bereich der Schau- fenster zulässig, sofern die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude gewahrt bleiben und die Funktionen des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>In der Uelzener Innenstadt sind glatte Fassadenabwicklungen prägend. Festinstallierte Vordächer sind eine Erscheinung der letzten 30- 40 Jahre und führen häufig zu einem wahrnehmbaren Bruch der Fassadengestaltung hin zu einem sog. „schwebenden Erdgeschoss“, also einem Erdgeschoss, welches keinen gestalterischen Zusammenhang mehr zu den Obergeschossen aufweist. Dies soll vermieden werden. Demnach sind Vordächer künftig nur dann zulässig, wenn sie die maximale Auskragungstiefe von 0,5m nicht überschreiten und so auch den Blick Richtung Fassade aus der Fußgängerperspektive nicht versperren.</p> <p>Um Läden und Gaststätten in der Innenstadt trotz einer Steuerung der festinstallierten Vordächer die Möglichkeit von überdachter Präsentationsfläche und Außengastronomie zu ermöglichen, sind ausfahrbare Markisen im Bereich der Schau- fenster bis zu 2,0m Länge zulässig. Dadurch dürfen jedoch Funktionen des öffentlichen Raums nicht eingeschränkt werden, z.B. durch Unterschreitung der Mindestdurchgangshöhe etc.</p>

§ 9 Gestaltung von Außengastronomie

Allgemeine Anforderungen:	
Flächen mit Außengastronomie sind Ausdruck einer Belebtheit der Innenstadt. Das Erscheinungsbild der Innenstadt wird entscheidend mitgeprägt. Fehlende Ordnung und unpassendes Mobiliar wirkt jedoch störend.	
Festsetzung:	Begründung:
In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
<p>1) Außenmobiliar, wie z.B. Tische, Stühle Bänke, Schirme, Pflanzgefäße, hat die gestalterische Eigenart des Gebäudes und angrenzender Gebäude zu wahren. Vollkunststoffstapelstühle und Bierbankgarnituren sind unzulässig.</p> <p>2) Reflektierende Materialien sind unzulässig.</p>	<p>Günstige Vollkunststoffstapelstühle und Bierbankgarnituren sind geeignet, um bei Ereignissen und Veranstaltungen punktuell temporäre Sitzgelegenheiten für größere Personenanzahlen zu schaffen. Für den durchgehenden Einsatz als Außenbestuhlung sind sie aufgrund ihres fehlenden gestalterischen Anspruchs nicht zulässig.</p> <p>Störungen der Nachbarschaft durch Reflexionen sind durch eine entsprechende Materialwahl zu vermeiden.</p>

Teil III- Anforderungen an Werbeanlagen

§ 10 Werbeanlagen (§ 84 (3) Nr. 2 NBauO)

Allgemeine Anforderungen:	
<p>Werbung ist in Einzelhandelslagen unverzichtbar. Sie gehört aber ebenso zu den Elementen, die eine Gebäudefassade und den Straßenraum maßgeblich beeinträchtigen können. Dabei prägt nicht nur die einzelne Werbetafel, sondern insbesondere die Summe der Werbeanlagen. Zu massiver Einsatz von Werbung kann wiederum auch zum Verlust der beabsichtigten Werbewirkung führen. Werbeanlagen sollen sparsam verwendet werden und die architektonische Gestaltung der Gebäude und des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigen.</p> <p>Werbeanlagen im Sinne dieser Gestaltungssatzung sind sowohl Anlagen gemäß § 50 (1) NBauO als auch temporäre, nicht festverbundene Werbeanlagen.</p>	
Festsetzung:	Begründung:
(1) In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
<p>1) Werbeanlagen haben sich hinsichtlich Ausprägung, Material, Farbe, Gestaltung und Beleuchtung harmonisch in die Gestaltung der Gebäudefassade einzufügen. Eine Beeinträchtigung der architektonischen Gestaltung und Gliederung der Fassade sowie benachbarter Gebäudefassaden und des Straßenraums ist unzulässig.</p>	<p>Eine zu massive Ballung von Werbeanlagen; Materialien und Farben, die im Kontrast zur übrigen Fassaden- und Gebäudegestaltung stehen; einfache Machart und grelle Beleuchtung von Werbeanlagen führen in der Uelzener Innenstadt zu zahlreichen Beispielen von Fassadenüberprägungen und einer Störwirkung von Werbeanlagen auf das Gebäude und den angrenzenden Straßenraum.</p> <p>Bei der Änderung, Erneuerung oder Neuanbringung von Werbeanlagen ist daher zukünftig das Einfügen in die Gebäudegestaltung und der Ausschluss einer Beeinträchtigung die zentrale Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Gestaltungssatzung soll als örtliche Bauvorschrift Werbung und deren Begleiterscheinungen zu steuern.</p>
<p>2) Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, sind unzulässig.</p>	<p>Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort Innenstadt wirkt störend und überfrachtend.</p> <p>Die Möglichkeit der Werbung in der Innenstadt soll Geschäftsinhabern und –betreibern vorbehalten sein, um die Versorgungs- und Fremdenverkehrsfunktion der Innenstadt zu stärken. Werbung für Dienstleistungen und Waren sind nur dort zulässig, wo sie unmittelbar auch erbracht bzw. angeboten werden.</p>
<p>3) Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind unzulässig.</p>	<p>Das einzelne Fassadenbild soll erhalten und als solches sichtbar bleiben. Gebäudeübergreifende Werbeanlagen führen hingegen zu einer fehlenden Gebäudedifferenzierung und damit zu einer gestalterischen Störung.</p>
(2) In beiden Empfindlichkeitsbereichen gilt:	
<p>1) Werbeanlagen und Hinweisschilder sind flach an die Außenwand anzubringen (fassadenparallel) und möglichst horizontal auszurichten. Bestehende Fluchten durch Wandöffnungen und Nachbarwerbeanlagen sind aufzunehmen.</p>	<p>Die historische Straßenabwicklung aus der Zeit vor dem 20. Jahrhundert besteht aus Gebäuden mit vertikaler Ausrichtung, also einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1:2 oder 1:3. Diese Proportionen sind auch im Zuge des Wiederaufbaus z.B. in der Veerßer Straße gewahrt worden. Um ein stimmiges Bild zu erzeugen, sollen Werbeanlagen eher horizontal ausgerichtet werden, insbesondere durch Aufschriften zwischen Schaufenstern und Obergeschoss.</p>

	<p>Werbeanlagen sind flach anzubringen, auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Sollten sich durch Wandöffnungen und Werbeanlagen benachbarter Gebäude Fluchten ergeben, so sind diese im Sinne eines möglichst harmonischen Zusammenspiels aufzunehmen.</p>
<p>2) Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Von vorhandenen Wandöffnungen des Obergeschosses ist ein Abstand von mindestens 0,5 m bis zur Brüstungsoberkante einzuhalten.</p>	<p>Bis auf wenige Ausnahmen durch vertikale Ausleger oder Fensterbeklebungen sind die Ober- und Dachgeschosse der Uelzener Innenstadt frei von Werbung. Um die Gesamterscheinung der Gebäudefassaden ruhig und attraktiv zu halten, sind Werbeanlagen nur im Erdgeschossbereich bis knapp unter die Brüstungsoberkante der der Wandöffnungen des darüber liegenden Obergeschosses zulässig.</p>
<p>3) Hinterleuchtete oder angestrahlte Schriftzüge von Einzelbuchstaben und angestrahlte Werbeschilder, Hinweisschilder und Ausleger sind zulässig. Die Verwendung farbigen Lichts ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Leuchtkästen und selbstständig aus sich heraus leuchtende Buchstaben sowie laufende, blinkende oder wechselnde Lichtinstallationen.</p>	<p>Einzelbuchstaben können entweder hinterleuchtet werden (dann tritt der Lichtkegel an den Seiten ab) oder durch einen Beleuchtungsausleger angestrahlt werden. Die Anstrahlung durch einen Beleuchtungsausleger ist auch bei Schildern und Werbeauslegern zulässig. Die seit den vergangenen Jahrzehnten vielfach verbreiteten Leuchtkästen für Schilder und Buchstaben haben den Vorteil einer guten Sichtbarkeit sowohl tagsüber als auch nachts. Sie wirken jedoch vielfach grell und streuen Beleuchtung diffus. Gestalterisch sind sie in den seltensten Fällen mit einer historischen Gebäudegestaltung vereinbar, sondern wirken als Fremdkörper, die vielfach den Eindruck „schwebender Erdgeschosse“ erwecken. Laufende, blinkende oder wechselnde Lichtinstallationen (meist LED- Tafeln oder LCD- Displays) sind durch die hervorgerufenen Lichteffekte im Regelfall nicht nur nicht mit der Gebäudegestaltung vereinbar, sondern sind als störend einzuordnen.</p>
<p>4) Beklebungen auf Schaufenstern und Ladentüren sind nur bis maximal 20% der jeweiligen Ansichtsfläche zulässig.</p>	<p>Schaufenster dienen in erster Linie der Warenpräsentation und dann erst als Träger für Werbung. Dies soll durch eine anteilig zulässige Beklebung unterstrichen werden. Großflächig verklebte Schaufenster und Türen erwecken wiederum den Eindruck der Abgrenzung und Abschottung von Geschäften, was vermieden werden soll.</p>
<p>(3) In beiden Empfindlichkeitsbereichen sind je Gebäudefassade zum öffentlichen Raum zulässig:</p>	
<p>1) Werbe- und Hinweiszwecken dienende Flächen auf bis zu maximal 15 % der Fläche der Erdgeschossfassade,</p>	<p>Um Werbenden eine möglichst hohe Flexibilität bei Anzahl und Abmaßen zu ermöglichen, z.B. um ein bestimmtes Corporate Design umzusetzen, wird eine maximale, anteilige Fläche festgesetzt, die zu Werbe- und Hinweiszwecken genutzt werden kann. Dazu zählen sämtliche ortsfesten Anlagen und Beklebungen, die Werbezwecken dienen können, unabhängig von ihrer jeweiligen Gestaltung. Darunter fallen auch einfarbige Schaufensterbeklebungen, die durch ihre Farbwahl die übrigen Werbeanlagen in ihrer Wirkung verstärken.</p>

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen

	<p>Als Fläche gilt der Bereich zwischen der Oberkante des vorgelagerten öffentlichen Raums, der Oberkante Rohfußboden des 1. Obergeschosses und der Gebäudeseiten bzw. -kanten.</p> <p>Grundsätzlich gilt jedoch, dass sich Werbeanlagen in ihrer Ausprägung in die Gebäudegestaltung einzufügen haben. Dies kann wiederum im Einzelfall dazu führen, dass aufgrund einer gestalterisch besonders hochwertigen Fassade der Flächenanteil von 15% auch zu unterschreiten ist, sofern sonst Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>
2) Werbe- und Hinweisschilder mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 1,0 m ² ,	Die Ausprägung von Werbeschildern soll von vornherein so begrenzt werden, dass bei einer hohen Flexibilität für Geschäftstreibende und –inhaber besonders großflächige Schilder nicht zulässig sind.
3) ein Schriftzug in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,7 m sowie einer Länge von maximal 50% der Fassadenbreite und	Im Regelfall besitzt jedes Geschäft neben Werbe- und Hinweisschildern auch einen Schriftzug, meist mit dem Namen des Händlers oder der Gaststätte. Durch Verwendung von Einzelbuchstaben, die auf der Fassade angebracht werden, wird eine optisch deutlich kleinere Fassadenfläche „versiegelt“. Einzelbuchstaben wirken gegenüber einem Schild mit Aufschrift deutlich dezent. Um den Eindruck ineinander übergehender Aufschriften zu vermeiden und insgesamt einen Rahmen vorzugeben, wird die zulässige Länge und Buchstabenhöhe gesteuert.
4) ein Ausleger (rechtwinklig zur Fassade) mit einer maximalen Länge von 1,0m, einer maximalen Ansichtsfläche von je 0,6m ² oder zwei Ausleger mit einer maximalen Länge von 0,5m und einer maximalen Ansichtsfläche von je 0,3m ² sowie einer Mindestdurchgangshöhe von je 2,5m über dem Gehweg.	Geschäften und Händlern soll die Möglichkeit einer Sichtbarkeit durch einen Werbeausleger gegeben werden. Die maximalen Ansichtsflächen und Abmaße werden auf ein Maß beschränkt, dass gleichzeitig eine hohe Sichtbarkeit gewährleistet, aber den Eingriff in den öffentlichen Raum nicht zu massiv wirken lässt. Bei Werbeauslegern ist eine ausreichende Durchgangshöhe zu wahren. An Gebäuden, in denen sich mehrere Laden- oder Gewerbeeinheiten befinden, besteht alternativ die Möglichkeit, statt eines größeren Auslegers zwei kleinere anzubringen.
(4) In beiden Empfindlichkeitsbereichen ist je Ladeneinheit maximal 1 Aufsteller im öffentlichen Raum zulässig, sofern die Abmaße und Ansichtsflächen dessen Funktionen nicht beeinträchtigen. Darunter fallen u.a. Aufsteller (sog. Passantenstopper), Fahnen, Beachwings, Fahrräder oder Fahrradständer und vergleichbare Anlagen. Das Erfordernis einer Sondernutzungsgenehmigung bleibt unberührt.	Werbeaufsteller, die für längere oder immer wiederkehrend auch für kürzere Zeit im öffentlichen Raum aufgestellt werden, sind Teil der Sondernutzungen im öffentlichen Raum und dienen der Eigenwerbung, Diese führen an einigen Stellen in der Veerßer Straße und der Bahnhofstraße jedoch zu Verengungen und zu Störungen der Funktion des öffentlichen Raums. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu entsprechen und Häufungen zu vermeiden, soll jeder Ladeneinheit die Möglichkeit von 1 Aufsteller offenstehen. Die Aufsteller dürfen jedoch nicht zu Störungen der Funktion des öffentlichen Raums führen. So kann im Einzelfall auch eine Unzulässigkeit der Anlage entstehen.

Bestandteil der Gestaltungssatzung ist eine Arbeitshilfe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen (Anlage 3).

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen



Abbildung 15: Beispiele für Aufschrift in Einzelbuchstaben (li. und Mitte), für hinterleuchtete Buchstaben (Mitte) und gestalterisch ansprechende Werbeausleger (re.)



Abbildung 16: Beispiele für unpassende Werbe- / Leuchtkästen (li.), farblich unpassende Werbeschilder (Mitte) und Häufung von Werbeaufstellern im öffentlichen Raum

Teil VI - Verfahrensvorschriften

§ 11 Gebühren

Für Genehmigungen, Ablehnungen oder andere behördliche Maßnahmen nach dieser Satzung -soweit das Vorhaben nicht zugleich einer Baugenehmigung nach NBauO bedarf- werden keine Gebühren und Auslagen erhoben.

§ 12 Abweichungen

- (1) Von den Vorschriften der §§ 3 bis 10 dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 66 NBauO im Einzelfall auf Antrag Abweichungen zulassen, wenn die architektonische Gestaltung des betreffenden Gebäudes und die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Orts- und Straßenbildes sowie die allgemeinen Anforderungen der Gestaltungssatzung berücksichtigt werden oder die Durchführung der Satzung zu einer unbilligen Härte führen würde. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dürfen nicht berührt werden.
- (2) Anträge zur Zulassung einer Abweichung nach § 66 NBauO sind schriftlich bei der Hansestadt Uelzen zu stellen und zu begründen, auch bei Vorhaben, die nach § 60 NBauO verfahrensfrei sind.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 80 NBauO kann derjenige mit einer Geldbuße belegt werden, der vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 2: Darstellung der Empfindlichkeitsbereiche und der innerstädtischen Blickachsen

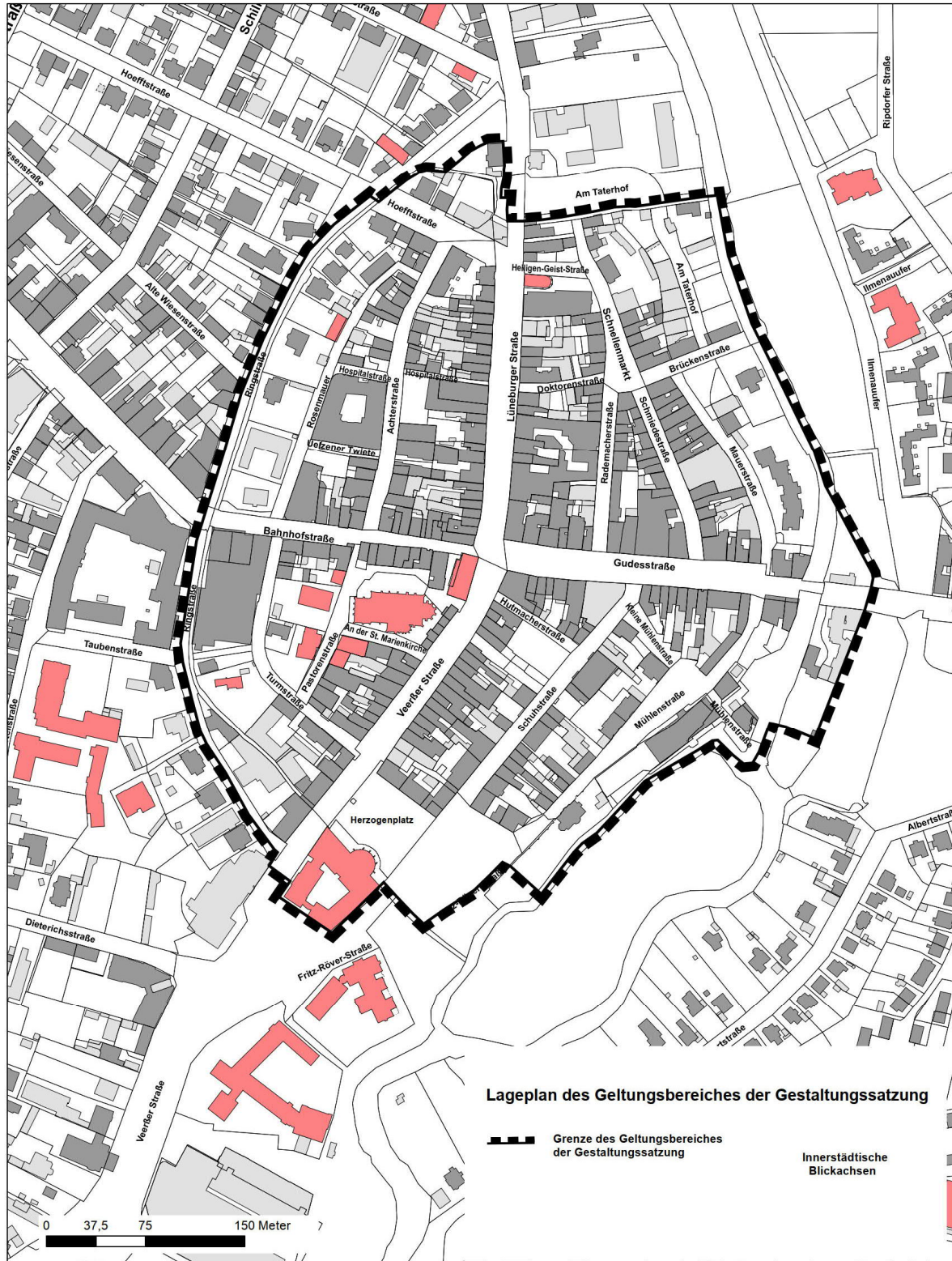
Anlage 2: Arbeitshilfe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

Anlage 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches



Fachbereich
Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
Planungsabteilung/Drey.
Datum: 15.09.2020

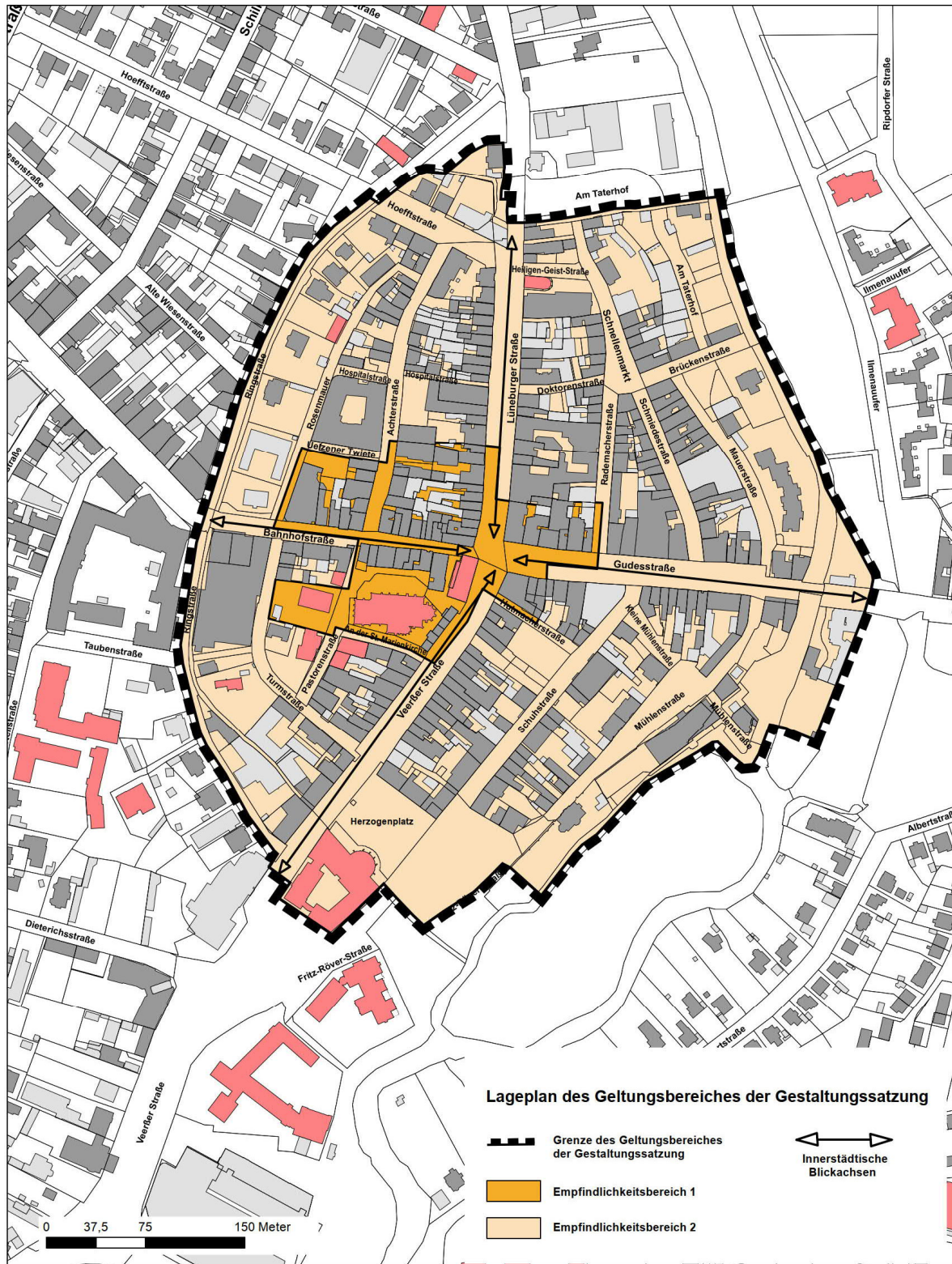
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN



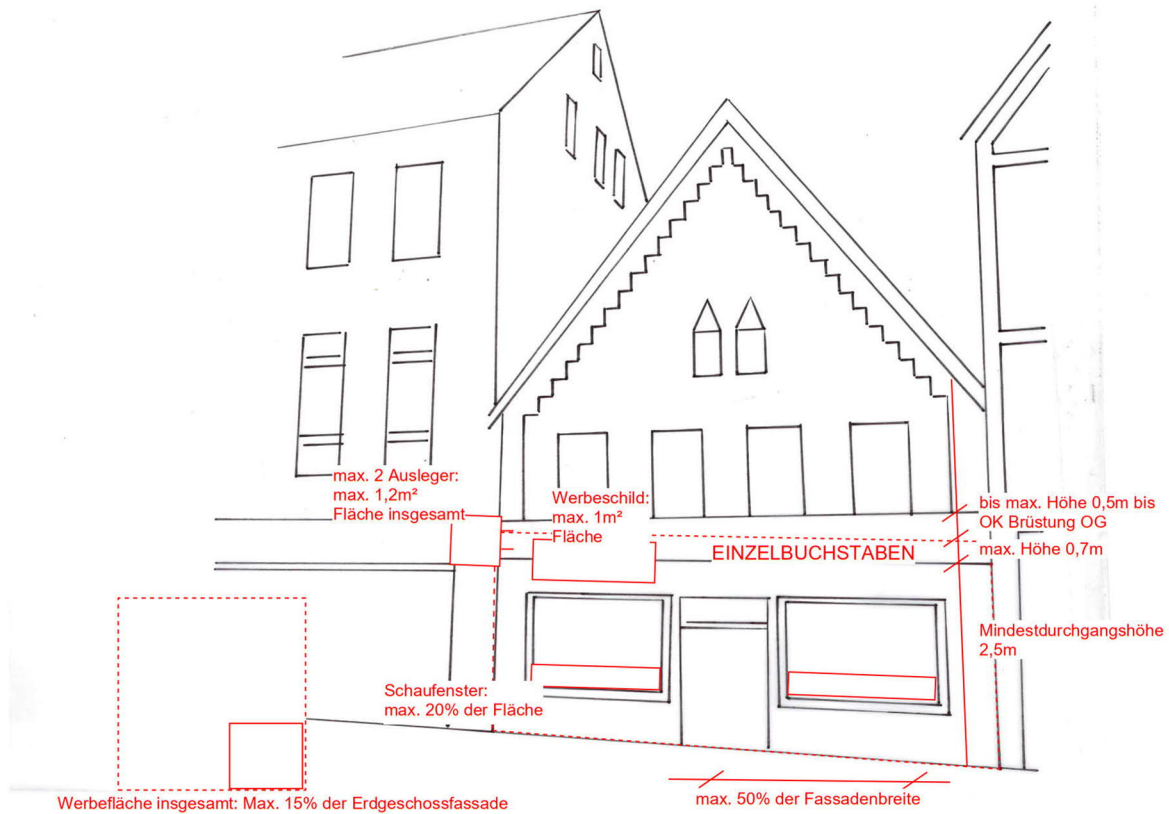
Anlage 2: Darstellung der Empfindlichkeitsbereiche und der innerstädtischen Blickachsen

Fachbereich
Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
Planungsabteilung/Drey
Datum: 15.09.2020

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN



Anlage 3: Arbeitshilfe zur Zulässigkeit von Werbeanlagen



Geschoss	Werbeart	Anbringung	Anbringsort	zulässige Höhe/ Ansichtsfläche	weitere Ausprägung	Beleuchtung
Erdgeschoss	Schriftzug	fassadenparallel, horizontal, flach an Außenwand	bis max. 0,5m bis OK Brüstung OG	Einzelbuchstaben max. Höhe 0,7m	max. 50% der Fassadenbreite	hinterleuchtet oder angestrahlt (keine Leuchtkästen)
	Werbe- und Hinweisschilder	fassadenparallel, horizontal, flach an Außenwand	bis max. 0,5m bis OK Brüstung OG	max. Ansichtsfläche von 1,0m²		hinterleuchtet oder angestrahlt (keine Leuchtkästen)
	Ausleger	rechtwinklig zur Außenwand	Mindest- durchgangshöhe 2,5m	je Gebäudefassade 1x max. Ansichtsfläche von je 0,6m² pro Seite oder 2x max. Ansichtsfläche 0,3m² pro Seite		hinterleuchtet oder angestrahlt (keine Leuchtkästen)
	Schaufenster und Ladentüren	Beklebung von Flächen		max. 20% der Flächen		
	Passantenstopper		im öffentlichen Raum, keine Störung zulässig		max. 1 je Ladeneinheit	
MAXIMAL 15% DER ERDGESCHOSSFASSADE FÜR WERBE- UND HINWEISZWECKE DIENENDE FLÄCHEN ZULÄSSIG						
NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG						
Obergeschoss	keine Zulässigkeit von Werbeanlagen					
Dachgeschoss	keine Zulässigkeit von Werbeanlagen					