



---

## Satzung

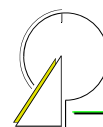
über

örtliche Bauvorschriften  
(§§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

für einen

Teilbereich der  
Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger  
Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“  
der Stadt Schortens

– Anlage Lageplan Geltungsbereich –



## **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellen Fassung und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung i.V.m. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens zur Wahrung des Stadtbildes und zur Ordnung der Stadtentwicklung in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die Neufassung der nachfolgenden Gestaltungssatzung beschlossen.

Da auch in Zukunft bauliche Veränderungen und Neubauten notwendig sein werden, soll diese Satzung gewährleisten, dass das Gesicht des Stadtkerns von Schortens erhalten bleibt.

## **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- 1.1 Die Satzung gilt innerhalb eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und innerhalb eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ der Stadt Schortens. Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung anliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.
- 1.2 Die in den Bebauungsplänen Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ bestimmten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten nicht in den Bereichen dieser Satzung.
- 1.3 Die Satzung gilt für bauliche Anlagen des o. g. Bereiches, wenn die zu errichtenden oder zu ändernden baulichen Anlagen sich nur teilweise in diesem Bereich befinden, entsprechend für die Gesamtheit der Anlagen.

### **§ 2 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptbaukörper der baulichen Anlagen sind giebel- oder traufständig zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (rechtwinklige Gebäudestellung). Dieses betrifft die gesamte Fassade (100 %) der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten baulichen Anlage. Untergeordnete bauliche Anlagen und Gebäudeteile  $\leq 20 \text{ m}^2$  Bruttogrundrissfläche sind davon ausgenommen.

### **§ 3 Dächer**

1. Die Hauptgebäude sind mit einer Mindestdachneigung von  $\geq 25^\circ$  zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Gebäudeteile sowie für Dachgauben und Dachkerker  $\leq 25 \%$  der Trauflänge der Gebäude und andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile  $\leq 40 \text{ m}^2$  Bruttogrundrissfläche.
2. Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.

#### **§ 4 Außenwände**

1. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rot-braunem oder rot-blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Verputzte Außenwände können in den Farben entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 9001, 9002 und 9010 – Weiß, 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 1018 – Beige/Gelb oder 7000, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 7040, 7044, 7047 – Grau gestrichen werden. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.
2. Antennen / Satellitenempfänger und genehmigungsfreie Nebenanlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und sonstige technische Einrichtungen) sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können.

#### **§ 5 Fassadenöffnungen (Fenster und Türen)**

1. Bei Fassaden der Gebäude mit einer Gebäudelänge  $\geq 15$  m beidseitig entlang der Menkestraße, Oldenburger Straße und Bahnhofstraße sind min. 30 % der Fassadenfläche und max. 75 % der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen. Im Bereich des Erdgeschosses können bei einer Geschäftsnutzung 90 % der Fassade als Einzelöffnungen (Fenster, Türen) im stehenden Format ausgeführt werden.
2. Die Haupteingänge der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen beidseitig entlang der Menkestraße, Oldenburger Straße und Bahnhofstraße sind ausschließlich an den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenfronten anzuordnen. Die Errichtung von Nebeneingängen für die im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen ist nur auf den von der Menkestraße, Oldenburger Straße und Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
3. Das Bekleben und Übermalen der verglasten Flächen (Fenster, Schaufenster und Türen) ist nur bis zu einem Anteil von 20 % der verglasten Fläche zulässig.
4. Gefärbtes oder verspiegeltes Glas, Ornamentglas und Glasbausteine sind nicht zulässig.
5. Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig, Rollgitter sind gestattet.

#### **§ 6 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen dieser Satzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt bzw. die Nichtzulassung für den Antragsteller eine besondere Härte bedeuten würde.

#### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Entwurfsverfasser eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gem. § 91 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## § 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Gestaltungssatzung erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)