

**Gestaltungssatzung der Stadt Jever
für das Sanierungsgebiet Jever IV „Lohne / Schlachte / Hooksweg“
– örtliche Bauvorschrift -**

Aufgrund § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. S. 46) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am xx.xx.xx folgende örtliche Bauvorschrift zum Schutz und zur Pflege der Bebauung des Sanierungsgebietes IV beschlossen:

**§ 1
Örtlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltungssatzung gilt für das durch Satzung förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Sachlicher Anwendungsbereich**

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 dieser Satzung unterliegen alle auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und auf das Stadtbild wirkenden Maßnahmen dieser Satzung.
- (2) Für alle Maßnahmen, die gemäß § 60 NBauO ohne Genehmigung (verfahrensfrei) durchgeführt werden dürfen, gilt diese Satzung ebenfalls.
- (3) Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.
- (4) Bei allen baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal gemäß § 3 Absätze 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 NDSchG. Dies beinhaltet die vorherige Abstimmung auch mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland. Für Baudenkmale und ihre Umgebung können, über die Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinaus, strengere Maßstäbe und weitergehende Anforderungen an bauliche Maßnahmen gestellt werden.

**§ 3
Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist von den historischen Proportionen und Parzellierungen auszugehen. Die baulichen Anlagen müssen sich in ihrer Ausdehnung und ihrer Gestaltwirkung an den bereichstypischen und historischen Gegebenheiten

orientieren. Entsprechend sind Fassaden und Dächer bei der Bebauung von zusammenhängenden Grundstücken parzellenbezogen in der Gestaltung zu untergliedern. Die Einhaltung der historischen Proportionen und Parzellierung umfassen die äußere Kubatur, nicht die Grundrisse.

- (2) Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen nach Größe, Höhe und Umriss, nach Maßstab sowie nach Form, Material und Farbigkeit der Oberflächen mit dem Charakter des umgebenden Bereichs im Einklang stehen. Dabei ist stets das gesamte Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoss, die Obergeschosse bis zum Dach als gestalterische Einheit zu behandeln.
- (3) Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude sollen in ihrer Gestaltung nach Baustil, Materialwahl und Proportionen aus den ablesbaren Prinzipien des Hauptbaukörpers entwickelt werden. Sie müssen mit ihm zusammen eine neu gestaltete Einheit bilden.

§ 4

Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung

- (1) Das Dach ist bei Neubauten, Aufstockungen oder die Dachkonstruktion erfassenden Umbauten als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 45° auszubilden. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen. Wenn ein historischer Befund es rechtfertigt, können bei Nebengebäuden oder Neubauten Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.
- (2) Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt oder wenn diese bei einer Dachneigung von weniger als 35° technisch erforderlich sind. Dacheindeckungen mit glänzender und reflektierender Oberfläche sind unzulässig.
- (3) Die Firstausrichtung eines Gebäudes muss immer in Richtung des öffentlichen Straßenraumes / Platzes ausgerichtet sein.
- (4) Dachgauben sind, außer bei Neubauten oder bei historischem Befund, als Schleppegauben auszuführen. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der dazugehörigen Gebäudeseite und einzeln nicht breiter als 3,00 m sein. Die Vorderkante von Gauben muss mindestens 0,75 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückliegen. Die Oberkante der Gauben muss drei bis vier Reihen unterhalb der Ristlinie des Gebäudes liegen.
- (5) Dachflächenfenster dürfen einen Abstand untereinander von 1,00 m nicht unterschreiten. Insgesamt dürfen Dachflächenfenster nicht mehr als 20 % der Gesamtbreite der Dachseite überschreiten. Die Blecheinfassung und die Rahmenkonstruktion sind der Dachfläche farblich unterzuordnen.

- (6) Dacheinschnitte (z.B. Dachloggien) und Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

§ 5

Fassade, Gestaltung, Materialien, Anstrich

- (1) Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren. Soweit die sichtbaren Wandflächen des Erdgeschosses und der Obergeschosse aus dem gleichen Material bestehen, ist dies beizubehalten.
- (2) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar bleibende Grenzwände müssen den übrigen Außenwänden in Farbe und Material entsprechen.
- (3) Fremdwirkende Materialien wie glänzende Wandbauteile, Strukturputz, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten, Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen, glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sowie außen liegende Wärmedämmung, welche die Bauflucht verlässt, sind nicht zulässig.
- (4) Fassadenanstriche müssen einem historischen Befund folgen, sofern ein solcher durch Untersuchung und Datierung vorhandener früherer Anstriche oder aufgrund anderer Erkenntnisse (Fotografien, Zeichnungen, überlieferte textliche Beschreibungen o. ä.) nachgewiesen werden kann. Ein Farbvorschlag ist vorab einzureichen und mit der Stadt Jever und der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Friesland abzustimmen.
- (5) Die Gebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin über alle aufgehenden Geschosse durchgehend in Fassadenabschnitte gegliedert sein. Die zum Platz bzw. Straße gerichtete Fassade darf keine Rücksprünge bzw. Auskragungen größer gleich 1,0 m haben. Balkone und Loggien sind zur Straßenseite gerichtet nicht zulässig.
- (6) Die Außenwände der Gebäude sind in massiver Bauweise als Ziegelmauerwerk oder als Putzbau herzustellen.

§ 6

Fenster und Türen/ Tore, Einfriedungen

- (1) Öffnungen in der Fassade - Fenster und Türen und Tore - sind Bestandteil der Gebäudearchitektur. Veränderungen ihrer historischen Form und Gliederung an vorhandenen Gebäuden sind nicht gestattet. Ausgenommen ist die Beseitigung nachteiliger Veränderungen.
- (2) Werden Fenster - mit Ausnahme von Schaufenstern - verändert, erneuert oder neu ausgeführt, sind sie mit konstruktiver Sprossenteilung auszubilden. Für Fenster in den Fassaden darf nur ein stehendes Format (Hochformat) verwendet werden (der Winkel der Horizontalen und der Diagonalen des Fensters muss mindestens 55° betragen). In ihrer Farbigkeit sind sie einem früheren historischen Befund anzupassen, sofern ein

solcher belegbar festgestellt werden kann. Bei Neubauten sowie Gebäuden im Bestand ab den 50er Jahren können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Gestaltung und Gliederung der Fenster und der Gebäudearchitektur dem Baustil entsprechen.

- (3) Das Bekleben, Übermalen und das Zurückbauen von Fenstern - ausgenommen Schaufensterscheiben - ist nicht zulässig.
- (4) Vorhandene Ein- und Durchfahrten und Einfriedungen an historischen Gebäuden sind zu erhalten.
- (5) Historische Außentüranlagen sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Bei Instandsetzungen sind die alten Konstruktionsmerkmale und Maße beizubehalten und auf handwerkliche Techniken zurückzugreifen. In ihrer Farbigkeit sind sie einer früheren historischen Konzeption anzupassen, sofern eine solche belegbar festgestellt werden kann.
- (6) In den von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Gebäudewänden sind fremdwirkende Materialien wie Glasbausteine, gefärbtes Sonnenschutz-, Spiegel- und Drahtglas nicht zulässig.
- (7) Das Anbringen von Außenjalousien oder Rollläden an den Fassaden ist nicht gestattet.

§ 7

Schaufenster und Ladeneingangstüren

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen sich auf Fensterachsen in der Obergeschosszone beziehen. Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.
- (2) Die Gesamtbreite der verglasten Flächen im Erdgeschoss darf 75 % der Gesamtbreite des Hauses nicht überschreiten. Einzelne Schaufensterscheiben dürfen nicht mehr als 3,00 m breit sein. Zwischen den einzelnen Schaufenstern und zum seitlichen Gebäudeabschluss bzw. zwischen Schaufenstern und Ladeneingangstüren müssen mindestens 0,50 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden.
- (3) Fensteröffnungen in der Erdgeschosszone sind mit einem mindestens 0,50 m über Oberkante Gelände gemauerten Sockel auszuführen. Die Oberflächengestaltung des Sockels ist der Fassade anzupassen.
- (4) Schaufenster sind in Form, Farbe und Materialität analog den Türen und Fenstern des betreffenden Gebäudes auszubilden.
- (5) Die Ausleuchtung von Schaufenstern und vergleichbaren großflächigen Fenstern gastronomischer Betriebe ist ausschließlich in leicht getöntem Weiß (Farbtemperatur unter 3300 K) gestattet und blendungsfrei anzuordnen. Sie darf durch die Lichtstärke nicht störend wirken. Nach außen wirkende, laufende Lichtinstallationen z.B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig.

§ 8

Markisen

- (1) Markisen sind nur im Erdgeschoss über Schaufenstern zulässig. Das Stadtbild darf durch sie nicht beeinträchtigt werden und wesentliche Bauteile des Gebäudes sowie architektonische Gliederungen dürfen durch Markisenkästen und Befestigungen nicht überdeckt werden.
- (2) Markisen müssen beweglich ausgebildet werden. Sie sind an der Fassade in unmittelbarem Bezug zum Schaufenster anzubringen.
- (3) Ihre Abmessungen müssen als getrennte Einzelmarkise auf die Breite des Schaufensters abgestimmt sein. Die Ausladung darf maximal 2,00 m betragen.
- (4) Die erforderliche Mindestdurchgangshöhe unter der geöffneten Markise sowie der Abstand zum Fahrbahnrand zur öffentlichen Straße müssen gewährleistet sein.
- (5) Markisen sind in einfacher Form ohne oder mit geradem Volant mit einer maximalen Länge von 0,20 m auszuführen. Das Gehäuse ist in möglichst geringer Abmessung auszubilden. Die seitliche Schließung von Markisen ist nicht gestattet.
- (6) An einem Gebäude ist nur ein Markisentyp zulässig.
- (7) Der Stoff von Markisen ist in Segeltuch, Leinen oder einem vergleichbaren textilartigem Gewebe einfarbig auszuführen. Unzulässig sind: beschichtete, glänzende, glatte oder reflektierende Gewebe, Motive, Muster, grelle Farben, Werbeaufschriften und -symbole oder sonstige störend wirkende Gewebe.
- (8) Die Farben von Stoff und Gehäuse sind auf die Farbgebung der Fassade bzw. auf das Umfeld abzustimmen und dieser/diesem unterzuordnen.
- (9) Sonnensegel, Zelt- und Baldachinkonstruktionen sind nicht zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Ausnahmen können für zeitlich begrenzte Veranstaltungen zugelassen werden, wenn die Befestigung nicht an einer denkmalgeschützten Fassade erfolgt.
- (10) An und über einem Erker ist die Anbringung von Markisen unzulässig.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich grundsätzlich zulässig. Die Größe, die Abmaße und die Anzahl sind aus der Satzung der Stadt Jever zur Regelung der Außenwerbung in der Innenstadt vom 28. Februar 2013 zu entnehmen.

§ 10

Technische Anlagen, Satellitenanlagen, Antennen, Solaranlagen

- (1) Technische Anlagen, Alarmanlagen, Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie sind, soweit technisch möglich, vorrangig im Dachraum unterzubringen bzw. an vom öffentlichen Raum abgewandten Dach- bzw. Fassadenflächen anzuordnen. Sicherheitseinrichtungen, wie Alarmanlagen sind so anzubringen, dass die Fassadenansicht so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Dabei sind möglichst kleine und zurückhaltende Anlagen zu wählen.
- (2) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik- bzw. Solaranlagen) können als Ausnahme auf Nebengebäuden zugelassen werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einsehbar sind und keine Beeinträchtigung für die Dachlandschaft von ihnen ausgeht.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Absatz 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Entwurfsverfasser eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 12

Ausnahmeklausel

Von den Vorschriften dieser Satzung können auf Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Einhaltung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 13

Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jever, den xx.xx.2016

Jan Edo Albers
Bürgermeister