

|                                                                                                            |                                                                     |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                    | Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2023/488</b>                                 |                  |
| Federführung:<br>Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen                                                     | Status: öffentlich<br>Datum: 26.05.2023<br>Verfasser: Andreas Pante |                  |
| AZ: -pa/md-                                                                                                |                                                                     |                  |
| <b>Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen, 1. Änderung<br/>-Änderungs- und Auslegungsbeschluss-</b> |                                                                     |                  |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                      | <b>Termin</b>                                                       |                  |
| Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung                                                        | 27.04.2023                                                          | öffentlich       |
| Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung                                                        | 15.06.2023                                                          | öffentlich       |
| Verwaltungsausschuss                                                                                       | 22.06.2023                                                          | nicht öffentlich |
| Rat der Gemeinde Bad Essen                                                                                 | 22.06.2023                                                          | öffentlich       |

|                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Haushaltsmittel</b>                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> stehen bei Konto _____ zur Verfügung                                                                  |
| <input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen |
| <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:                                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges                                                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt                                                      |

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>Beteiligung der Ortschaften</b>                           |
| <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich              |
| <input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen    |
| <input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis: |

## Sachverhalt:

Der Gemeinde Bad Essen ist es ein besonderes Anliegen, den historischen Ortskern von Bad Essen und die angrenzenden Bereiche des Kirchplatzes zu erhalten und zu bewahren, aber auch behutsam zeitgemäß zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1989 enthält Hinweise und Regelungen, die bei der baulichen Entwicklung des Ortskerns Bad Essen in den vergangenen Jahrzehnten geholfen haben.

Mit der Satzung wird einerseits die Voraussetzung für eine homogene Entwicklung des Kurortes Bad Essen geschaffen, andererseits bleibt den Bürgern und Gästen die jetzige städtebauliche Prägung erhalten. Sie dient somit der Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und der Ortschaft Bad Essen.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und dem Wunsch der Gebäudeeigentümer, auch regenerative Energien in Form von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf Dachflächen aufzubringen, ist eine Konkretisierung der Satzung erforderlich. Bei der geplanten Satzungsänderung soll insbesondere der historische Bereich betrachtet werden und eine Erweiterung unter dem Abschnitt 4.3 „Dächer“ erfolgen.

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist nach § 84 NBauO eine „Örtliche Bauvorschrift“ und wird als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Insofern ist es erforderlich, die vorgesehene 1. Änderung zu beschließen und eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die vorgesehene 1. Änderungssatzung sowie die bestehende Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1989 sind der Vorlage als Anlagen beigelegt.

Nach Beratung im Fachausschuss am 27.04.2023 wurde die Vorlage zurück in die Fraktionen zur weiteren Beratung gegeben.

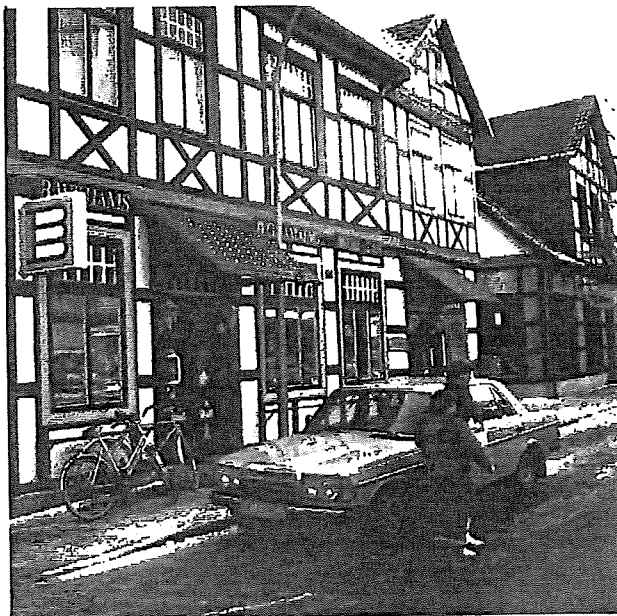
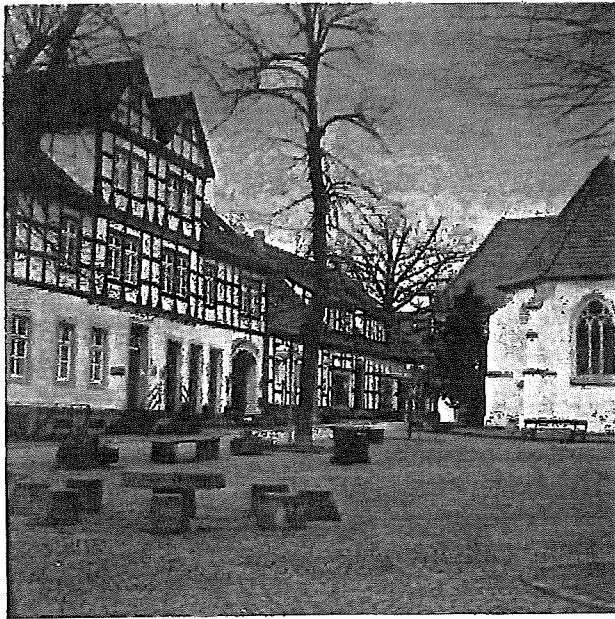
### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen aus dem Jahre 1989 zu ändern. Die Ursprungsfassung ist der Vorlage beigelegt.
2. den Entwurf der 1. Änderung in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Anlagen:**

- Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen
- 1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen (Entwurf 2)



Gestaltungssatzung für den Ortskern

**BAD ESSEN**

# **BAD ESSEN**

**Gestaltungssatzung für den Ortskern**

**ARGEPLAN Hannover  
Stadtplaner und Architekten**

**Bearbeitung:  
Andreas Hartle  
Raimund S.Bartl**

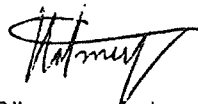
*Historisch ist nicht, das Alte allein festzuhalten oder zu wiederholen. Dadurch würde die Historie zugrundegehen. Historisch handeln ist das, welches das Neue herbeiführt, und wodurch die Geschichte fortgesetzt wird.*  
(K.F.Schinkel)

### Vorwort

Der Gemeinde Bad Essen ist es ein besonderes Anliegen, den historischen Ortskern und die angrenzenden Bereiche zu erhalten und zu bewahren, aber auch behutsam zeitgemäß zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung enthält Hinweise und Regelungen, die bei der baulichen Entwicklung des Ortskerns Bad Essen helfen. Wesentliche Gestaltungsmerkmale werden hervorgehoben und damit verständlich gemacht. Der durch die Vorschrift gesteckte formale Rahmen bedarf noch der Belebung durch Bauherren und Architekten, um die Ziele dieser Satzung zu erreichen.

Mit der Satzung wird einerseits die Voraussetzung für eine homogene Entwicklung des Kurortes Bad Essen geschaffen, andererseits bleibt den Bürgern und Gästen die jetzige städtebauliche Prägung erhalten; sie dient der Steigerung der Attraktivität des Ortskernes der Ortschaft Bad Essen.

Bad Essen, 06. Dezember 1989



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S.157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S.345), sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S.345), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen am 06.12.1989 folgende "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" als Satzung beschlossen.

## **INHALT**

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Präambel</b>                                        | <b>Seite 8</b>  |
| <b>§ 1 Geltungsbereich</b>                             | <b>Seite 10</b> |
| <b>§ 2 Zonengliederung</b>                             | <b>Seite 11</b> |
| <b>§ 3 Anforderungen für den Gesamtgeltungsbereich</b> |                 |
| 3.1 Fassade                                            | Seite 14        |
| 3.2 Anbauten                                           | Seite 19        |
| 3.3 Dächer                                             | Seite 20        |
| 3.4 Materialien                                        | Seite 21        |
| 3.5 Werbung und Automaten                              | Seite 22        |
| <b>§ 4 Historischer Bereich</b>                        |                 |
| 4.1 Fassade                                            | Seite 24        |
| 4.2 Vorbauten                                          | Seite 27        |
| 4.3 Dächer                                             | Seite 28        |
| 4.4 Materialien                                        | Seite 30        |
| 4.5 Werbung und Automaten                              | Seite 31        |
| 4.6 Einfriedungen und Vorflächen                       | Seite 32        |
| <b>§ 5 Geschäftsbereich</b>                            |                 |
| 5.1 Fassaden                                           | Seite 33        |
| 5.2 Dächer                                             | Seite 34        |
| 5.3 Werbung                                            | Seite 35        |
| <b>§ 6 Wohnbereich Lutherstraße</b>                    |                 |
| 6.1 Fassade                                            | Seite 36        |
| 6.2 Dächer                                             | Seite 37        |
| 6.3 Materialien                                        | Seite 38        |
| 6.4 Garagen                                            | Seite 39        |
| 6.5 Einfriedungen, Gebäudeniveau, Stellpl.             | Seite 39        |
| <b>§ 7 Ordnungswidrigkeiten</b>                        | <b>Seite 40</b> |
| <b>§ 8 Inkrafttreten</b>                               | <b>Seite 41</b> |

## **Anhang**

## PRÄAMBEL

Das reizvolle Bild der Ortsmitte von Bad Essen ist geprägt durch die große Zahl der Fachwerkhäuser und anderer gut gestalteter Gebäude sowie durch einen unverwechselbaren Grundriß, der die einzelnen Phasen der Ortsentwicklung gut ablesen läßt. Das Ortsbild ist ein kultureller Wert. Er macht die Attraktivität der Gemeinde Bad Essen als Kurort aus und trägt zur Stärkung der Ortsmittelfunktion bei.

Die Gestaltungssatzung gibt Hinweise und Regelungen sowohl für die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude, als auch für die Um- und Neubauten bei erforderlichen Nutzungsänderungen, daher ist sie bei baugenehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen anzuwenden.

Die Ortsmitte von Bad Essen ist ein funktionaler und gestalterischer Zusammenhang dreier Bereiche:

- der historische Bereich entlang der Nikolai/Bergstraße mit dem Kirchplatz als dem Herz der Gemeinde;
- der östlich anschließende Geschäftsbereich entlang der Lindenstraße;
- der westlich anschließende Wohnbereich Lutherstraße.

Es ist ein wesentliches Ziel, den historischen Kern mit Kirchplatz und Nikolaistraße für den Fremdenverkehr durch kulturelle und gastronomische Einrichtungen sowie durch Läden zu beleben. Die Gestaltungselemente sind ein wichtiges Potential hierfür. Für die Gesamtwirkung des Ortsbildes ist wichtig, daß auch der anschließende Geschäftsbereich Lindenstraße in seiner Gestaltung darauf abgestimmt wird. Die Bebauung zu beiden Seiten der Gartenstraße wird dem Geschäftsbereich zugeordnet. Die Nutzungsentwicklung mit Post, Supermarkt, gewerblichen Einrichtungen und Parkplätzen rechtfertigt dies.

Die Lutherstraße mit ihren guten Wohngebäuden aus den dreißiger Jahren und den großen Gärten trägt zum angenehmen Eindruck der Kurgemeinde bei: die Lutherstraße gehört zu den beliebten Spazierwegen. Die Gestaltungsvorschrift soll dieses Gebiet in seiner Qualität stärken, damit es ein gutes Bindeglied zwischen historischem Kern und anschließenden Wohngebieten bleibt.



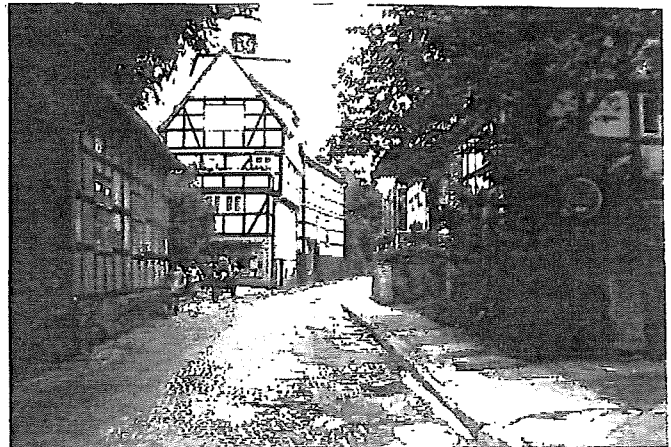


## Zonengliederung

*Der historische Kern* ist das prägende, städtebauliche Angebot der Kurgemeinde. Insbesondere der Kirchplatz bringt die Identifikation des Ortes zum Ausdruck. Die Nikolaistraße und Bergstraße ist die verbindende, historische Entwicklungsachse. Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist, den Erlebnisszusammenhang entlang dieser Straße und in Verbindung mit dem Kirchplatz zu vertiefen.



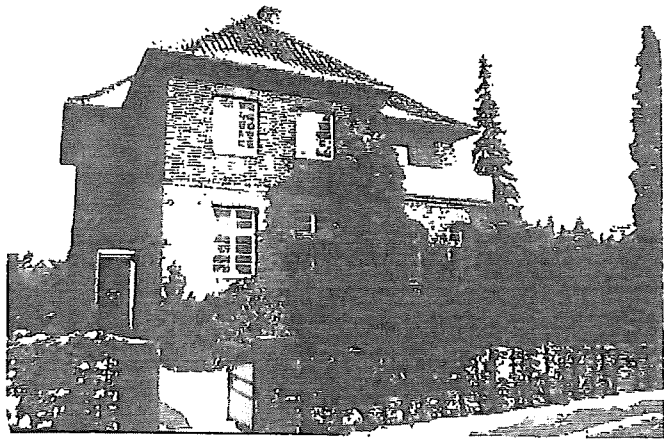
Die ortsbildbestimmenden Merkmale werden über die Fachwerkgeläude und deren Details vermittelt. Es gehören auch die weißgeputzten Massivgebäude mit ihren gliedernden Natursteinelementen (z.B. Sockel, Faschen und Ecksteine) hierzu. Für die Stärkung der Ortsmittefunktion werden Umbauten erforderlich, für die Gestaltungsregeln gegeben werden müssen. Im einzelnen kommt hier auch das Denkmalschutzgesetz zur Anwendung.



## Zonengliederung

Im Geschäftsbereich *Lindenstraße* und *Gartenstraße* muß der Raum und Werbungsbedarf der Geschäftsleute abgestimmt werden mit den Ansprüchen an das typische Ortsbild der Kurort. Die Entwicklung der *Lindenstraße* zur Geschäftsstraße in jüngerer Zeit hat uneinheitliche Gebäude und eine störende Materialvielfalt hervorgebracht. Bei aktuellen Bauvorhaben gibt die Gestaltungssatzung Hinweise, wie die Korrektur erfolgen soll.

In der *Lutherstraße* sind es die Wohngebäude, die Garagen und Einfriedungen, für die Gestaltungsregeln erforderlich sind, damit die in den dreißiger Jahren geprägte, parkartige Wohnatmosphäre erhalten bzw. im positiven Sinn weiterentwickelt wird.



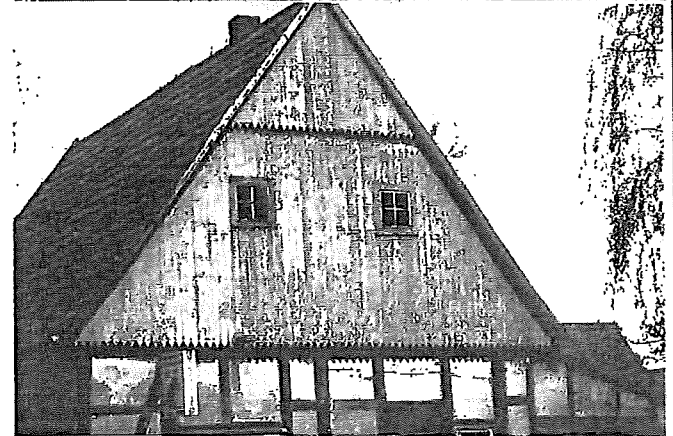
### Fassaden

Die im § 3 genannten Anforderungen sind Gestaltungsregeln, die grundsätzlich für alle drei Zonen gelten. Erst dann folgen die für die Zonen spezifischen Vorschriften.

Die Mehrzahl der Häuser sind Einzelhäuser.

*Benachbarte Häuser, die im Erdgeschoß zusammengefasst sind durch Zwischenbauten oder Kragdächer, verlieren die gewünschte Eigenständigkeit.* Bei den von mehreren Seiten einsehbaren Häusern muß der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleiben. *Wandverkleidungen können diesen Zusammenhang stören.*

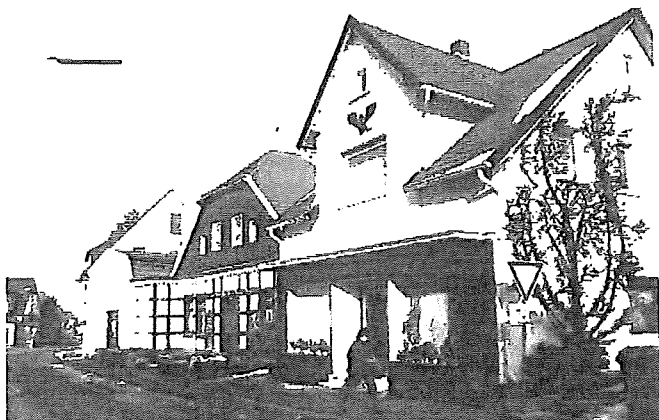
An der Wetterseite kann eine Wandverkleidung akzeptiert werden. Eine Abstimmung in der Materialwahl ist jedoch erforderlich; auch sind Gliederungslinien des Hauses zu übertragen. *Gute, ortsübliche Beispiele sind die Verschalungen nur des Giebeldreiecks.*



## § 3 ANFORDERUNGEN FÜR DEN GESAMTGELTUNGSBEREICH

### 3.1 Fassaden

- 3.1.1 Zwischenbauten, die benachbarte Häuser miteinander verbinden, müssen mindestens um 25 cm straßenseitig zurückspringen.
- 3.1.2 Die horizontalen Gliederungslinien : Sockel, Geschosse, Gesims müssen bei Wandbekleidungen in dieselben erkennbar eingearbeitet sein.



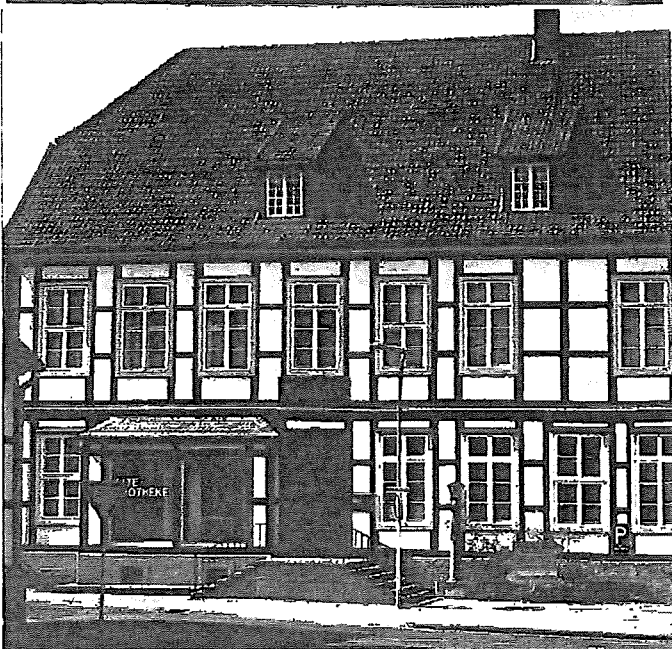
#### Fassade

*Hausbreiten überziehende Kragdächer mit Aufkantung und integrierter Werbung sowie überdimensionale Schaufenster lassen dem Betrachter den Zusammenhang mit den Obergeschossen nicht erkennen.*

*Die unterschiedlichen Nutzungen eines Gebäudes (Wohnen im Obergeschoß, Geschäfte im Erdgeschoß) erfordern verschiedene Fassadenöffnungen.*

*Dies kann ein Zerfallen des Gesamtbildes ergeben.*

*Dieses Haus läßt eine gute Gesamtordnung erkennen.*



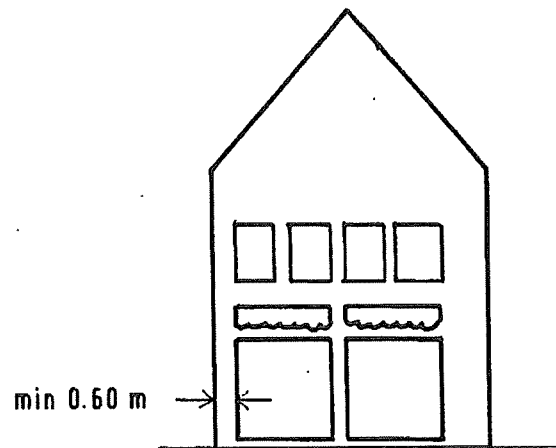
### 3.1 Fassaden

- 3.1.3 Schaufenster sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken. Sie sind seitlich durch Wandelemente von mind. 0,60 m bei Massivbauten und durch mindestens ein Gefach bei Fachwerkgebäuden zu begrenzen.

## Fassade

Die Geschäfte im Kurort Bad Essen sollen sich auch künftig von großstädtischen Ladenzeilen unterscheiden. Dies schließt Schaufenster in den Obergeschossen aus.

Die seitliche Begrenzung der Schaufenster durch Wandelemente und Teilungen geben den Auslagen ihren "Rahmen". Kragdächer sollten vermieden werden. Markisen sind als Sonnenschutz den Fensterflächen direkt zugeordnet und sollen nicht zu ganzjährigen Werbeträgern zweckentfremdet werden. *Korbmarkisen stören durch ihre aufdringliche Form und ihr Volumen.*



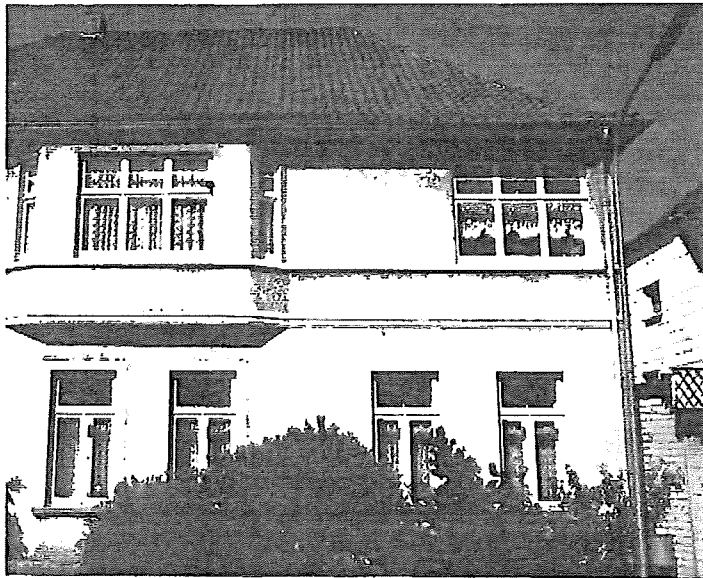
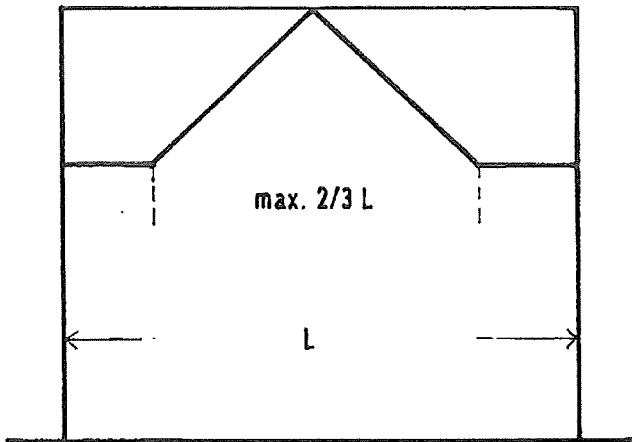
### 3.1 Fassaden

3.1.4 Markisen müssen entsprechend der Schaufensteröffnungen unterteilt werden. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

### Fassade

Durch das Zwerchhaus (Frontspieß) wird ein Teilbereich der Fassade in das Dachgeschoß erweitert. *Die Breitenausdehnung des Zwerchhauses muß begrenzt werden, damit die Traufständigkeit des Gebäudes erkennbar bleibt*

Die Fensterteilung durch Kempfer, Pfosten und Sprossen (siehe auch Skizze Anhang) ist ein Wesensmerkmal älterer Gebäude. Dies trifft im Geltungsbereich im wesentlichen für die vor 1940 errichteten Gebäude zu, auch wenn im Einzelfall ein späteres Baujahr auszumachen ist. Gebäude mit Fenstern ohne Teilung suggerieren den Neubau. Bei Ersatz der Fenster kann wegen des erhöhten Pflegeaufwands nicht in jedem Fall die ursprüngliche Teilung mit Sprossen durchgesetzt werden. *Die Hauptgliederung mit Kempfer und Pfosten muß erfolgen.*



### 3.1 Fassade

- 3.1.5 Das Zwerchhaus ist auf zwei Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes zu begrenzen. Die Dachneigung des Zwerchhauses darf 45° nicht unterschreiten.
- 3.1.6 Fenster in Massivgebäuden, die zum Zeitpunkt des Baujahres gegliedert waren (Kempfer, Zweiflügeligkeit, Pfosten), müssen in ihrer Teilung erhalten bleiben. Dies gilt auch bei Umbauten, die den Bestandsschutz überschreiten.

**Fassade**

*Die außenbündige Fenstermontage bei Fachwerkgebäuden ist Feuchtigkeitsschutz (Naßfäule und Schwammbildung) und ist daher eine zu beachtende Gestaltungsregel geworden.*

Der Reiz der Sprossengliederung besteht in seiner Reliefwirkung. Innenliegende Sprossen ergeben nur scheinbare Kleinteiligkeit, die durch die großflächige Spiegelung der Scheibe aufgehoben wird.



### 3.1 Fassaden

- 3.1.7 Fenster in Fachwerkgebäuden sind durch Kempfer, Zweiflügeligkeit bzw Pfosten zu gliedern. Innerhalb der Isolierglasscheibe liegende Sprossen sind ausgeschlossen. Außenliegende Rolladenkästen sind unzulässig.
- 3.1.8 Bei Fachwerkgebäuden sind Fenster außenbündig mit der Fassade einzubauen.



### Anbauten

Der Unterschied von Hauptbaukörper und Anbau (Nebenbaukörper) ist begründet durch die unterschiedliche Nutzung oder den Erweiterungsbedarf; er muß in der Baumasse ablesbar sein. Übersteigt der Erweiterungsbedarf das Volumen des Hauptbaus, ist er als Anbau nicht realisierbar.

*Der Hauptbaukörper ist kaum noch erkennbar.*

*Der Anbau bleibt dem Hauptbaukörper untergeordnet.*



### 3.2 Anbauten

Anbauten müssen in ihrem Volumen dem Hauptbaukörper untergeordnet bleiben; straßenseits darf die Fassadenfläche des Anbaus nur ein Drittel der Gesamtstraßenansicht betragen.

### Dächer

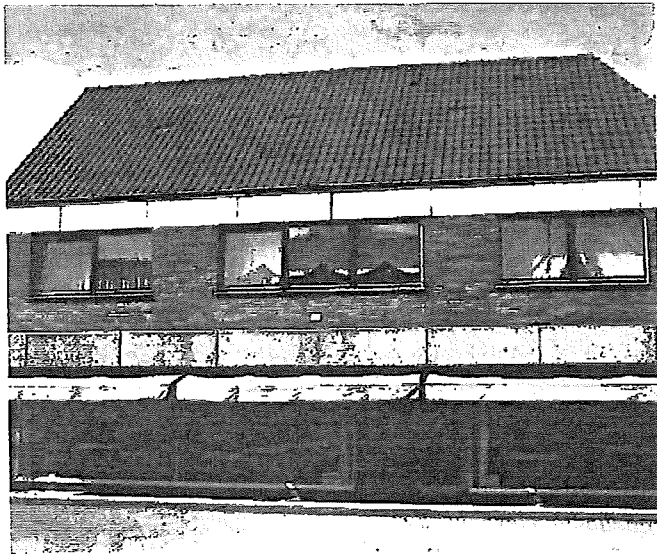
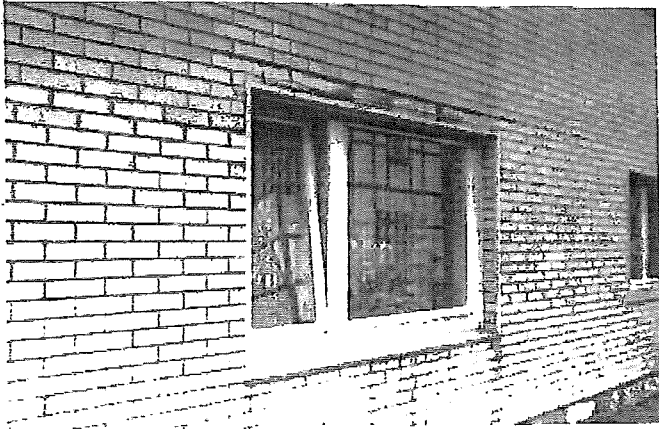
Die Dachlandschaft von Bad Essen wird durch die symmetrisch geneigten Dächer bestimmt. Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer gehören hierzu (s. Anhang). Auch die Krüppelwalmdächer sind eine ortstypische Spielart. *Flachdächer und asymmetrische Dächer werden als störend empfunden.*

Dachaufbauten sind Bestandteile der Dachlandschaft. Für Zwerchhäuser und Gauben (s. Anhang) werden zonenspezifische Regelungen getroffen. *Dacheinschnitte jedoch erscheinen immer als dunkle Nischen, die den Dachkörper stören.*



### 3.3 Dächer

- 3.3.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer als symmetrische Dächer zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- 3.3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.



### Materialien

*Die traditionellen Materialien wie Holz, Mauerwerk, Putz und Naturstein wurden und werden in Bad Essen in technisch und ästhetisch ansprechender Weise verwendet, so daß Imitationen generell als peinlich empfunden werden.*

Für den Gesamteindruck der stumpfen Gebäudematerialien stören hochglänzende Materialien und Farbbeschichtungen.

*Die unruhige Oberflächenstruktur von Waschbeton steht im Widerspruch zu den schlichten Putzfassaden und muß somit vermieden werden.*

### 3.4 Materialien

3.4.1 Holz, Mauerwerk, Putz und Naturstein sind als Fassadenmaterialien zulässig. Materialimitationen, hochglänzende Materialien, Kunststoff, Aluminium, Asbestzement und Waschbeton, glasierte und Glasziegel sind als Dach und Fassadenmaterialien ausgeschlossen.

3.4.2 In Fachwerkgebäuden sind nur Holzfenster zulässig.

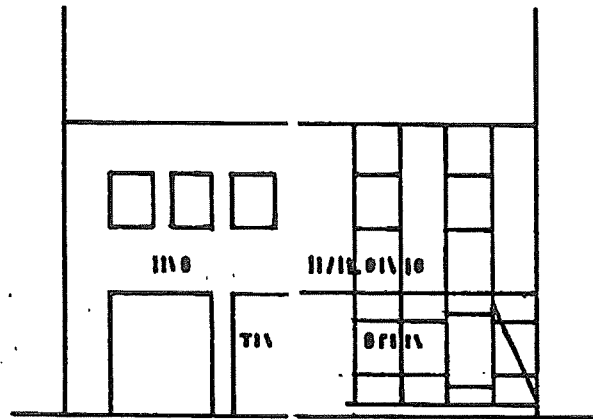
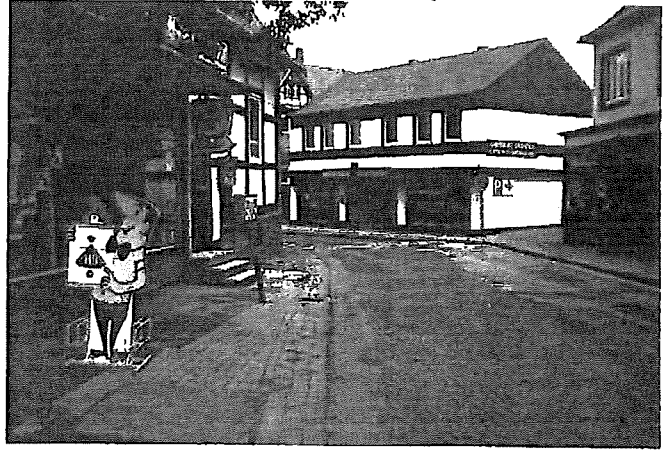
3.4.3 Rahmen und Sprossen der Fenster müssen rein weiß sein; dies gilt nicht für Schaufenster.

## Werbung

Der Gefahr der Abwertung des Ortsbildes durch zuviel Werbung muß entgegengewirkt werden. Dies ist auch im Interesse der Geschäftsleute. Die Ortsmittefunktion des Kirchplatzes und der Nikolaistraße soll durch mehr Geschäfte gestärkt werden; die historische Umgebung erfordert für die Werbung jedoch eine strenge Unterordnung. Dies betrifft die Anbringung, Anzahl, Größe und Farbe der Werbeanlagen. *Branchen und Firmenname nur einmal über dem Geschäftseingang ist eindeutig genug für den Kunden. Durch die Werbung wird die Architektur des Giebels nicht verbessert*

Um die Häufung der Schilder zu vermeiden, darf je Ladeneinheit und Gebäudefront nur eine Branchen- und eine Markenwerbeanlage angebracht werden.

Werbung soll nur unmittelbar in Verbindung mit dem Ladengeschäft also nicht auf Grün und Freiflächen, Ruhebänken, Papierkörben und Einfriedungen erfolgen.



### 3.5. Werbung und Automaten

3.5.1 Die Anbringung von Werbeanlagen beschränkt sich auf den Bereich des Erdgeschoß einschließlich Brüstungsbereich des 1.OG der straßenseitigen Fassade. Je Ladeneinheit ist nur eine Branchen- und eine Markenwerbeanlage zulässig.

3.5.2 Vor Fachwerk ist ausschließlich offene Schrift in einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Sie darf waagerechte Balken nicht überdecken

**Werbung**

Aufgesetzte Warenautomaten sind kein Fassadenbestandteil und müssen daher in Hauseingänge und Passagen zurückgezogen werden.

Werbeschaukästen und Fahnenmasten eignen sich nur zur Möblierung größerer Straßen- und Platzräume; Bad Essen ist hierfür jedoch nicht geeignet

3.5.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht, sowie Werbeanlagen auf öffentlichen Grün- und Freiflächen, Parkplätzen, Ruhebänken, Papierkörben und Einfriedungen. Werbeanlagen in privaten Vorgärten sind in der Ansichtsfläche auf 0,5 qm und in der Höhe auf 1,00 m zu begrenzen; dies gilt auch für plastische Figuren.

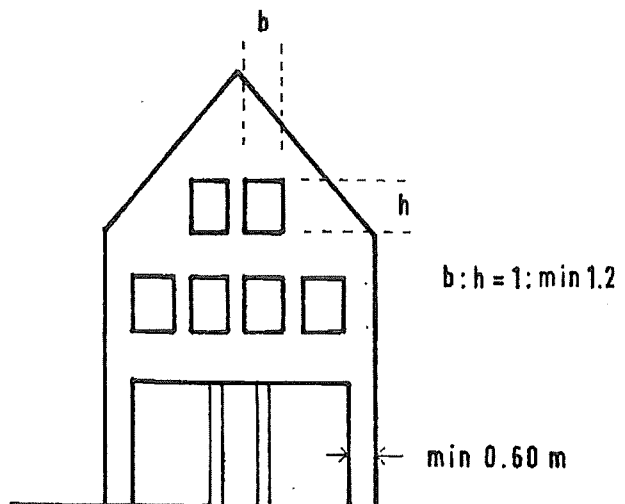
3.5.3 Warenautomaten und gewerbliche Schaukästen sind nur in Hauseingängen und Passagen zulässig.

3.5.4 Fahnenmasten sind ausgeschlossen.

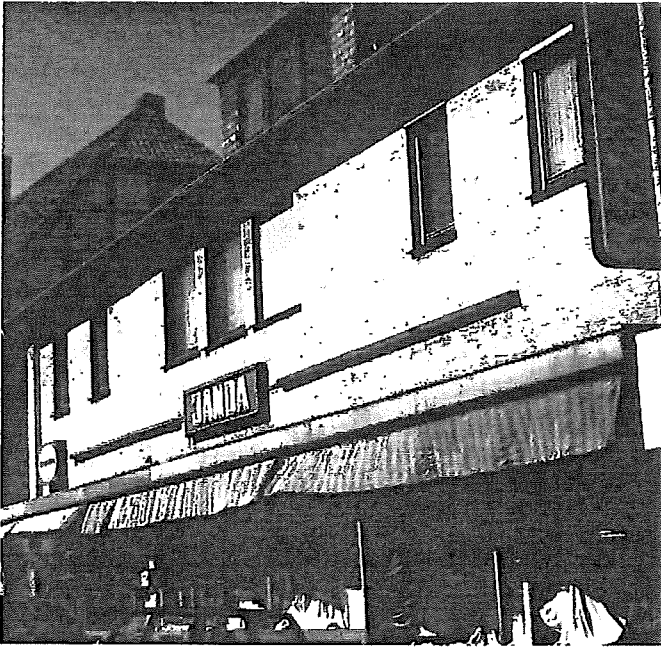
**Fassade**

Die vorherrschende Bauweise, Fachwerk und Putzbau, bestimmt die architektonische Qualität so eindeutig, daß dies auch bei Um und Neubauten entsprechend berücksichtigt werden muß. Die historischen Gebäude sind gekennzeichnet durch eine senkrechte Fassadengliederung mit stehenden Fensterformaten; geringe Spannweiten begrenzen auch die Schaufensterbreiten, wodurch sich stehende Formate ergeben. Dies bewirkt die Einheitlichkeit der Fassaden;

*Erdgeschoß und Obergeschosse bleiben in einem guten Zusammenhang.*

**§ 4 Historischer Bereich****4.1. Fassaden**

- 4.1.1 Fenster und Schaufensteröffnungen sind in stehenden Rechteckformaten auszubilden, wobei die Höhe die Breite um mindestens 20% übersteigen muß. (siehe obige Skizze)



### Fassade

*Der Zusammenhang von Erdgeschoß zu Obergeschoß ist durch die Art der Öffnungen, das trennende Kragdach und die unterschiedlichen Materialien zerrissen.*

Bei Fachwergebäuden ist das Kragdach artfremd. Die große Anzahl der Fachwergebäude im historischen Bereich verbietet zugunsten der Einheitlichkeit Kragdächer auch an Massivgebäuden.

Im Putzbau vermittelt die helle Fasche zwischen der dunklen Fensteröffnung und der Wandfläche.

#### 4.1 Fassaden

4.1.2 Kragdächer sind unzulässig.

4.1.3 Festeröffnungen in Putzbauten sind mit Faschen von 5-6 cm Breite auszubilden.

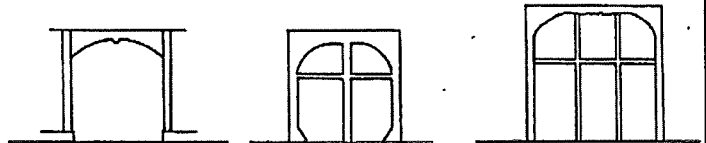
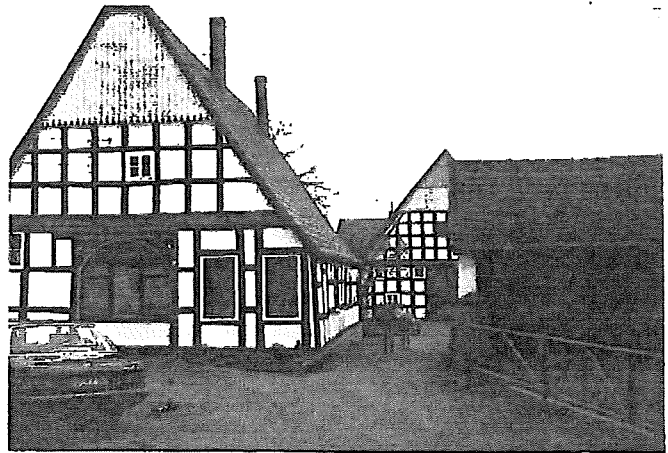
### Fassaden

Das Dielentor ist dominanter Bestandteil des niedersächsischen Hallenhauses; es bestimmt im historischen Bereich das Ortsbild von Bad Essen mitbestimmt. Da zahlreiche Gebäude für eine Umnutzung zu Wohn und Geschäftshäusern anstehen, sind Gestaltungsregeln für die Umwandlung des Dielentores von Bedeutung.

*Der große Torbogen verlangt, daß das Dielentor als Gesamtelement erhalten bleibt. Eine Brüstungsausmauerung und die Schließung des Bogenbereichs verbietet sich daher.*

Die umrahmenden Balken und Ständer mit Schnitzereien und Inschriften müssen auf jeden Fall erhalten werden. Eine symmetrische Anordnung der Fenster mit stehenden Formaten ist wichtig. Eine großflächige Verglasung kann durch Beibehaltung des mittigen Türpfosten oder der unteren Türklappen gegliedert werden. Die Brüstungsausmauerung und Verkleidungen im Türbogen müssen vermieden werden, da sie die ursprüngliche Proportion verfremden.

Die niedersächsischen Hallenhäuser mit Dielentoren sind in Bad Essen Baudenkmale. Daher gelten hier die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.





#### Vorbauten

*Vorbauten als in der Gesamtbreite herausgezogene "Schubladen" schmälern die Wirkung des Hauptgebäudes.*



*Ein Vorbau in der Größenordnung eines Erkers gliedert und steigert die Wirkung des Hauptgebäudes.*

#### 4.2 Vorbauten

Ein Vorbau ist nur zulässig, wenn seine Breite ein Drittel der Gesamtbreite des Hauses und seine Tiefe 1,50 m nicht überschreitet. Je Gebäude ist nur ein Vorbau zulässig.

## Dächer

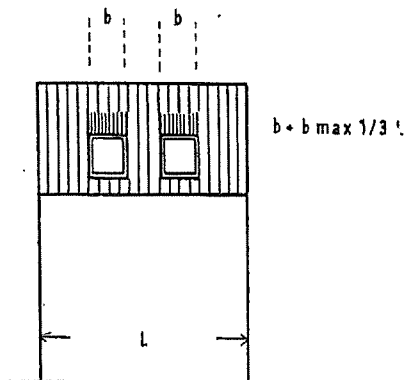
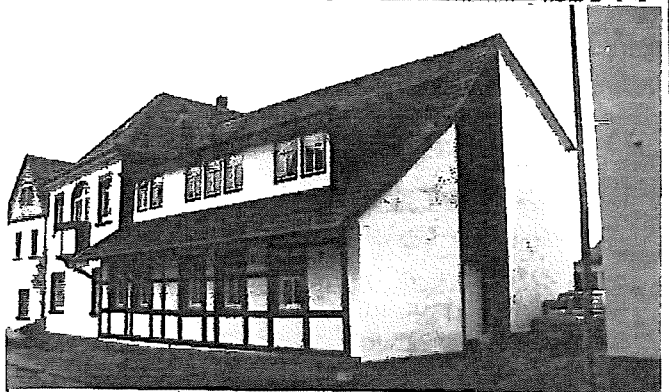
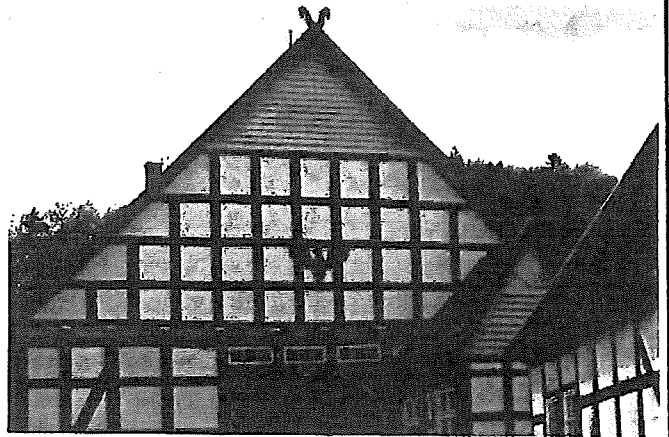
*Die Dachneigung soll sich in dem Bereich bewegen, der durch die Fachwerkhäuser vorgegeben wird 45 bis 58 Grad.*

Bei den traufständigen Häusern fallen die Gauben (Dachaufbauten) besonders ins Blickfeld.

*Als durchgezogene Gaubenbänder stören sie die einheitliche Wirkung der Dachfläche*

*Schmale Schleppgauben fügen sich gut in die Dachfläche ein*

Sie sollen auch mit der Fassadengliederung korrespondieren.



### 4.3 Dächer

- 4.3.1 Die Dachneigung muß 45 ° bis 58 ° betragen; diese gilt auch für die Dächer von Gauben.
- 4.3.2 Die zur Straßenseite gerichteten Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebelgauben in einer Breite von max. einem Drittel der Trauflänge zulässig. (siehe Skizze) Ein Gebäude darf nur mit einem Gaubentyp versehen sein. Vom First und von der Traufe muß ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. (siehe Skizze zu 5.2.)

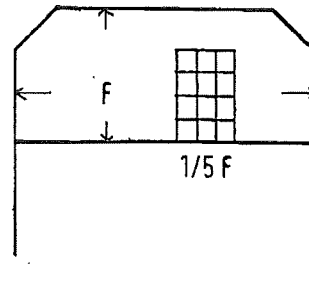
## Dächer

*Dachflächenfenster sind wegen ihrer Blechverwahrung und weil kein flächenbündiger Einbau möglich ist, störende Elemente in der Dachfläche.* Der Einbau dieser Fenster darf daher die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Wenn ein Mindestabstand von einem Meter zum Ortgang und zwischen den Fenstern eingehalten wird und darüber hinaus nur eine Fenstergröße zum Einbau kommt, kann die Störung der Dachfläche auf ein ertägliches Maß reduziert werden.

Atelierverglasungen sollten jedoch im historischen Bereich nicht ausgeschlossen sein, um hier eine zeitgemäße Wohnform zu ermöglichen. Voraussetzungen sind, daß die Verglasung mit den Ziegeln flächenbündig erfolgt und daß sie nur maximal ein Fünftel der Dachfläche einnimmt, in die sie eingebaut wird.

In Bad Essen ist das knappe Gesims ortstypisch.

*Bei Gebäuden ohne Gesims vermißt man die schattenwerfende Profilierung*



### 4.3. Dächer

- 4.3.3 Dachflächenfenster sind auf ein Sparrenfeld zu begrenzen. Der Abstand zum Ortgang bzw. nächsten Fenster muß mindestens einen Meter betragen. Es dürfen nur Fenster einer Größe auf einer Dachfläche eingebaut werden. Die Einbauhöhe muß auf einer Linie liegen. Übereinander angeordnete Dachflächenfenster sind unzulässig.
- 4.3.4 Bei Atelierverglasungen dürfen nur ein Fünftel der Dachfläche betragen, in der sie liegen. Ein Abstand von min. 1,0 m zum First und Ortgang muß eingehalten werden.
- 4.3.5 Ein Dachüberstand in der Tiefe von min. 0,30 m bis max. 0,40 m ist vorgeschrieben.
- 4.3.6 Sichtbare Antennen sind unzulässig. Freistehende Antennenanlagen in rückwärtigen Gärten sind in einer Höhe bis max. 3,0 m zulässig.

### Materialien

Im historischen Bereich ist eine stärkere Materialbeschränkung durch die Vorgabe der vielen denkmalgeschützten Häuser gerechtfertigt. Weiß geputztes Mauerwerk, Holz, rote Dachziegel und ortsüblicher Naturstein geben den Rahmen, der durch Klinkerbauten aufgrund ihrer Farbe und Struktur gesprengt werden würde.

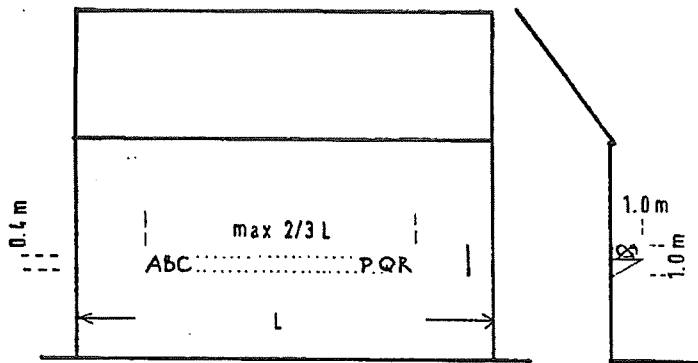
Die traditionell gebrannten Dachziegel sind in ihrer Farbe hellocker bis dunkelrot. "Geschmauchte" Ziegel - durch Rauchbehandlung antrazithfarben - sind eine Ausnahme in Bad Essen. Diese haben in jedem Fall Bestandschutz, können aber kein Vorbild für die Dachdeckung im historischen Bereich sein. Der antrazithfarbene Betonstein ist kein Ersatz hierfür. Der heute einheitlich rote Tondachziegel bekommt sein Farbenspektrum über die Patinabildung.

### 4.4 Materialien

- 4.4.1 Zusätzlich zu den in § 3.4 ausgeschlossenen Materialien ist im historischen Bereich Sichtmauerwerk als Fassadenmaterial ausgeschlossen. Das geputzte Mauerwerk ist weiß zu streichen. (RAL 9001-9003); dies gilt auch für die Schaufensterrahmen.
- 4.4.2 Die Fachwerkkonstruktionen sind in dunklen Brauntönen (RAL 8014-8019, 8022, 8028 und 9005) bis Schwarz zu gestalten. Schriften und Schnitzereien sind in ihrer ursprünglichen Farbigkeit zu restaurieren.
- 4.4.3 Die Dachflächen müssen mit Ziegeln bzw. Dachsteinen in einem Rot-Ton gedeckt werden; antrazithfarbene Dachdeckungen sind ausgeschlossen. Untergeordnete Dachflächen (von Erker, Veranda oder Windfang) dürfen mit Kupfer, Zink, Schiefer oder Pappe gedeckt sein.

## Werbung

In Leuchtkästen eingearbeitete Schriftblöcke verdecken wichtige Architekturelemente des Gebäudes in unzulässiger Weise. Bei längeren Werbeanlagen ist daher die offene Schrift (Einzelbuchstaben) anzuwenden. Die Höhe der Buchstaben ist zu begrenzen. Sie können als Leuchtbuchstaben (Neon) ausgeführt werden, jedoch nicht mit wechselndem und sich bewegendem Licht. Werbeanlagen sind für das optische Zusammenwirken von Erd- und Obergeschoß in der Länge zu beschränken. Die Feingliedrigkeit des Fachwerks fordert nur offene Buchstaben. Da Einzelschilder rechtwinklig zur Gebäudefront ebenfalls die Architektur beeinträchtigend verdecken, sind sie nur als durchbrochene Auslegergrößenbeschränkt zulässig.



#### 4.5 Werbung und Automaten

- 4.5.1 Im Brüstungsbereich sind Schriftbänder als Einzel Buchstaben (offene Schrift) in einer Höhe von max. 0,40 m und einer Breite von max. zwei Drittel der Gesamtbreite des Hauses zulässig. Vollflächige Werbeanlagen im Brüstungsbereich dürfen max. 1,20 m Breite und 0,40 m Höhe haben (siehe Skizze). Vor Fachwerk ist ausschließlich offene Schrift zulässig. Sie darf waagerechte Balken nicht überdecken.
- 4.5.2 Einzelschilder rechtwinklig zur Gebäudefront sind nur als durchbrochenen Ausleger mit einer Auskragung und einer Höhe von jeweils max. 1,0 m zulässig. Es darf nur ein Ausleger pro Gebäude montiert sein.



#### Einfriedungen und Vorflächen

*Die überwachsenen Sandsteinmauern sind eine besonders reizvolle Einfriedungsform in Bad Essen. Sie begrenzen "bodenständiger" den öffentlichen Raum...*



*...als dies "Kunstschmiede-" und Jägerzäune tun.*

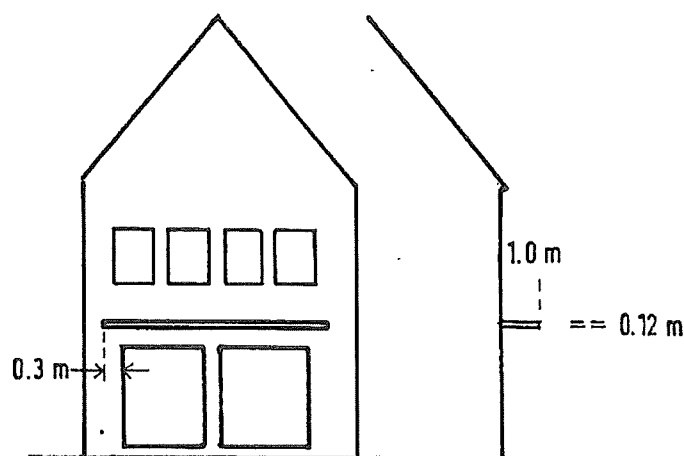


*Eine angedeutete Begrenzung des Straßenraums gehört zur städtebaulichen Ordnung und würde Garagentore stärker abschirmen.*

#### 4.6 Einfriedungen und Vorflächen

Private Vorflächen können eingefriedet werden. Als Einfriedung sind Bruchsteinmauer, Hecke und Stabzaun in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

## GESCHÄFTSBEREICH



### Fassaden

Für den Geschäftsbereich Lindenstraße und Gartenstraße gelten die grundsätzlichen Anforderungen des Gesamtgeltungsbereichs (§3). Dies betrifft Fassaden, Anbauten, Dächer und Materialien. Folgende spezifische Vorschriften kommen hinzu.

Die Vielzahl der bereits vorhandenen Kragdächer läßt einen generellen Ausschluß nicht mehr zu. Zugunsten des optischen Zusammenhangs Erdgeschoß und Obergeschoß *sollen die Kragdächer zumindest nicht zu den Hausecken durchgezogen werden. In Stärke und Ausladung sind sie einzuschränken.*

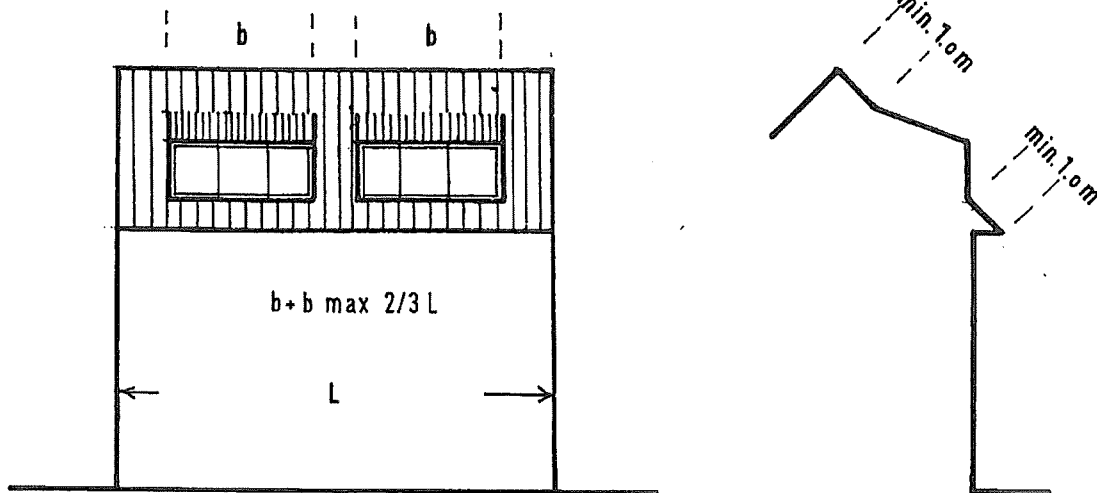
## § 5 Geschäftsbereich

### 5.1 Fassaden

Kragdächer dürfen nur in Verbindung mit Schaufenstern errichtet werden. Sie dürfen die Breite der Schaufenster nur max. 0,30 m überschreiten. Die Plattenstärke ist auf 0,12 m, die Auskrugung auf 1,00 m zu begrenzen.

**Dächer**

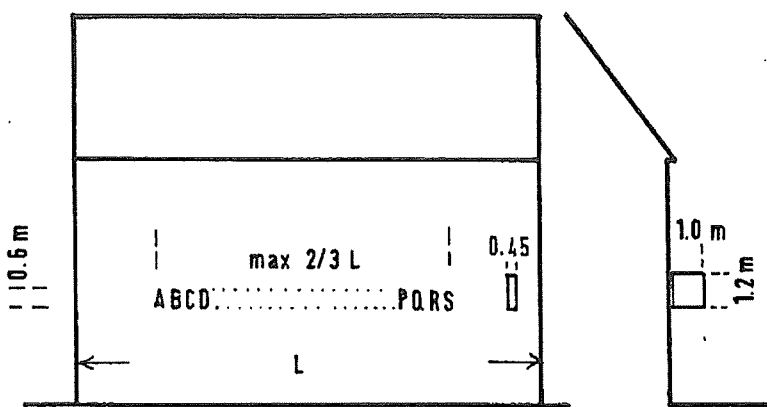
Bei den vielen traufständigen Häusern in der Lindenstraße wird die einheitliche Wirkung der Dachflächen durch Gaubenbänder stark gestört. Diese mögen bei giebelständigen Gebäuden akzeptiert werden; für die traufständigen Häuser ist eine Längenbegrenzung der Gaubenbänder notwendig.

**5.2. Dächer**

Die straßenseitige Längenausdehnung der Gauben darf in ihrer Summe zwei Drittel der Länge des Gesamtdachs nicht überschreiten. Die Maximalausdehnung einer Gaube darf ein Drittel der Länge des Gesamtdachs ( $=b$ , s. Skizze) nicht überschreiten. Vom First und von der Traufe muß ein Abstand von min. 1,0 m eingehalten werden (siehe Skizze).

## Werbung

Um die Wirkung des Geschäftsbereichs auf den historischen Bereich abzustimmen sollen für die Werbung die gleichen Vorschriften gelten. Ausgenommen ist die Höhe der Buchstaben und Schrifttafeln. Hinzu kommt, daß die unterschiedliche Architektur der Gebäude auch vollflächige Ausleger grössenbeschränkt zuläßt.



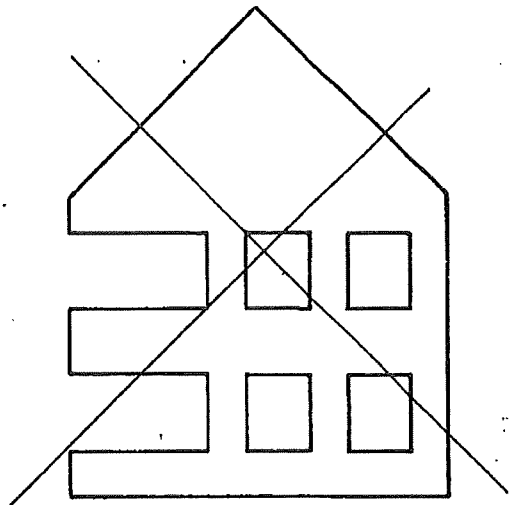
### 5.3 Werbung

- 5.3.1 Schriftzüge im Brüstungsbereich sind in der Höhe auf 0,60 m begrenzt.
- 5.3.2 Ausleger sind ihrer Höhe auf 1,20 m, in ihrer Ausladung auf 1,00 m zu beschränken. Die Stärke darf max. 0,45 m betragen. Je Gebäude ist ein Ausleger zulässig.
- 5.3.3 Vor Fachwerkgebäuden ist ausschließlich offene Schrift in einer Höhe von max. 0,40 m möglich. Sie darf waagerechte Balken nicht verdecken.

**Fassaden**

Auch für den Wohnbereich gelten die Anforderungen für den Gesamtgeltungsbereich in § 3. Es kommen folgende spezifischen Regelungen hinzu.

Die kleinmaßstäblichen und flächigen Wohnhausfassaden werden durch Einschnitte (Loggien) nachhaltig beeinträchtigt. Balkone oder Söller sind darum besser geeignet, den Wunsch nach einem Außenraum im Obergeschoß zu erfüllen.

**§ 6 Wohnbereich Lutherstraße****6.1 Fassaden**

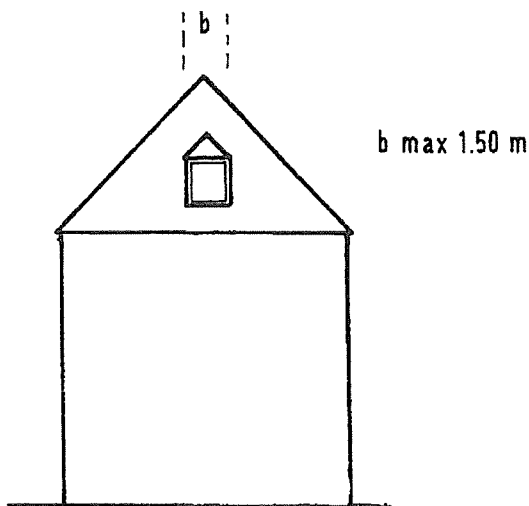
Loggien sind ausgeschlossen.



### Dächer

*Die freistehenden Häuser in der Lutherstraße haben sehr ausgeprägte Dachkörper, die mit den Fassaden gut harmonisieren.*

Die Wohnraumerweiterung ins Dachgeschoß verlangt Regelungen für die Belichtungsmöglichkeiten durch Gauben und Atelierfenster. Damit durch Gauben keine Erweiterung der Fassade in das Dach hergestellt wird, sind sie in der Länge zu beschränken. Damit der Zusammenhang zwischen Dach und Gaube optisch hergestellt wird, soll auch das Dach der Gaube geneigt sein. Somit kommen nur Schleppgaube oder Giebel gaube in Frage.



### 6.2. Dächer

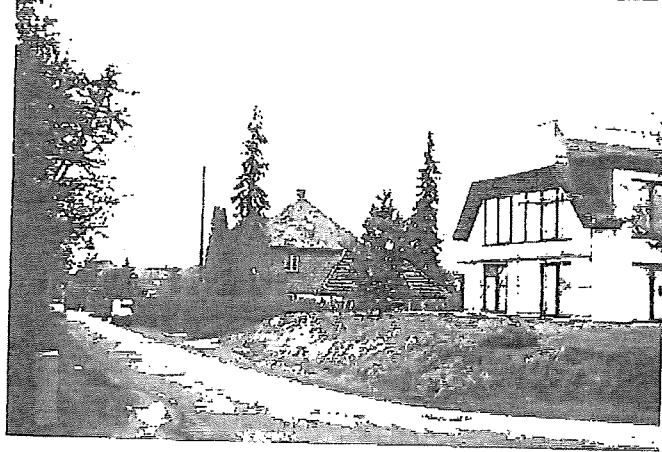
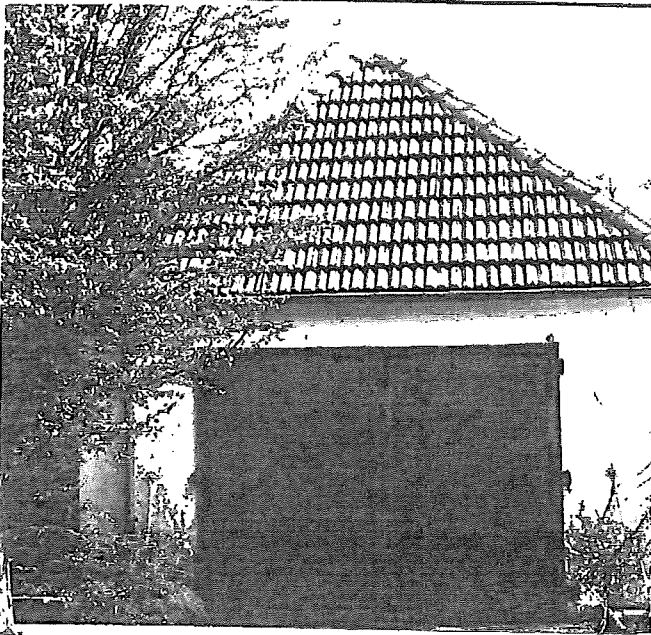
Als Dachaufbauten sind Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Kastengauben sind ausgeschlossen. Vom First und von der Traufe muß ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. (siehe Skizze zu 5.2)

**Materialien**

Der Wohnbereich Lutherstraße ist stark durch seine Entstehungszeit in den 20er und 30er Jahren geprägt. Die seinerzeit gewählten Materialien (Putz, Klinker, Naturstein und rote Ziegel) brauchen keine Ergänzung.

**6.3 Materialien**

- 6.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur heller Putz (RAL 1001, 1013, 1014, 1015), roter Klinker und Bruchstein zulässig.
- 6.3.2 Die Dachflächen müssen mit Ziegeln bzw Dachsteinen in einem Rot-Ton gedeckt sein. Untergeordnete Dachflächen (Erker, Veranda oder Windfang) dürfen mit Kupfer, Zink, Schiefer oder Pappe gedeckt sein.



### Garagen

Die Garagen sollen sich in die "lockere" Folge der Steildach-wohnhäuser einfügen. Flachdachgaragen wirken hier als Fremdkörper. Carports – ein nur auf Stützen ruhendes Dach (Definition Carport) – stören das Erscheinungsbild der offenen Bebauung in der Lutherstraße, wenn sie unmittelbar an der Straßengrenze errichtet würden. Sie müssen deshalb gleichermaßen wie Garagen um mindestens 5m rückversetzt werden.

*Das Anheben oder Absenken des Grundstücks bedeutet eine unterschiedliche Wichtung von Gebäuden, die hier nicht erwünscht ist.*

Der schmale Straßenraum der Lutherstraße hat durch seine Heckenbegrenzung den Charakter eines Parkweges. Die Unterschiedlichkeit von Einfriedungen, sowie die Öffnung für private Stellplätze mindert diese angenehme Atmosphäre.

### 6.4 Garagen

Flachdachgaragen sind ausgeschlossen. Carports müssen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um mindestens 5 m rückversetzt werden.

### 6.5 Geländeniveau, Einfriedungen, Einstellplätze

Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen muß das natürliche Geländeniveau beibehalten werden.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken zulässig.

Private Stellplätze sind zum Straßenraum hin durch Hecken abzuschirmen.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

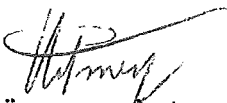
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den §§1 - 7 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 91 NBauO. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,- geahndet werden.

**§ 8 Inkrafttreten**

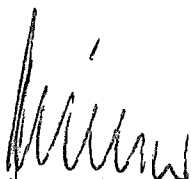
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) sowie des Ortes und der Zeit der möglichen Einsichtnahme im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück in Kraft.

Hinweis: Ausnahmen und Befreiungen richten sich nach den §§ 85,86 NBauO

Bad Essen, den 6. Dezember 1989

  
Bürgermeister



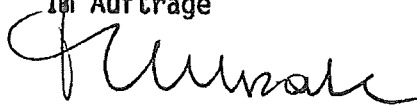
  
Gemeindedirektor

## Anhang

Im Anzeigeverfahren habe ich mit Verfügung vom 19.  
April 1990 - 310.6 - 24001 - 59003 - gem. § 11 Abs. 3 BauGB  
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

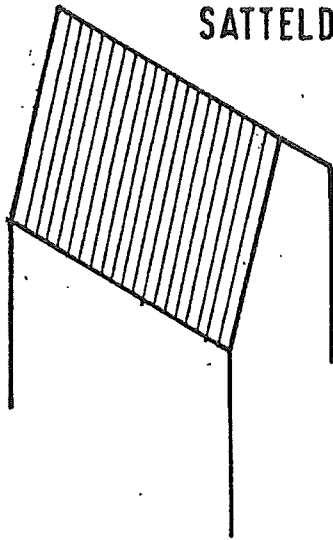
Oldenburg, den 19. April 1990

Bezirksregierung Weser-Ems  
Im Auftrage

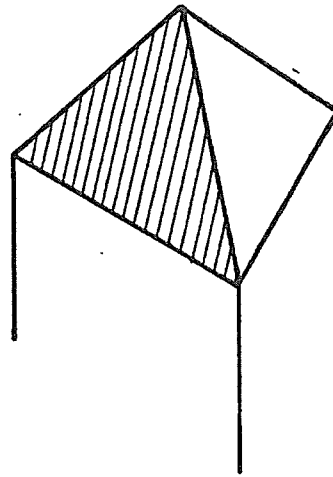


Rehkafe

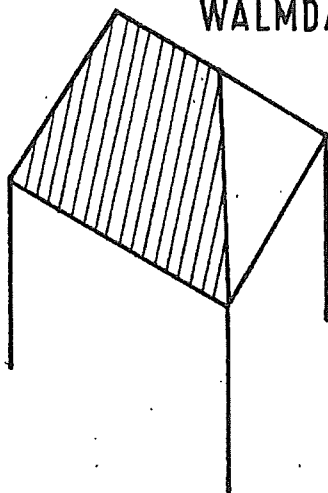
**SATTELDACH**



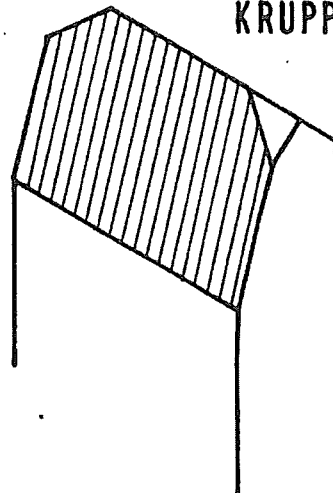
**ZELTDACH**



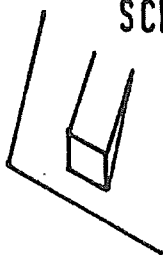
**WALMDACH**



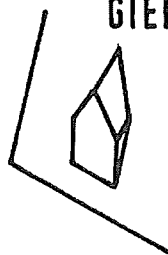
**KRÜPPELWALM**



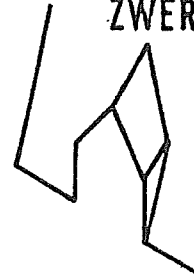
**SCHLEPPGAUBE**



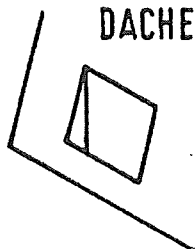
**GIEBELGAUBE**



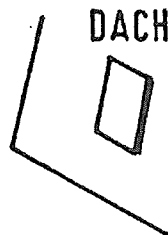
**ZWERCHHAUS**



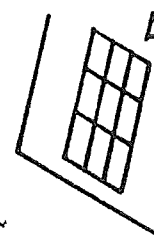
**DACHEINSCHNITT**

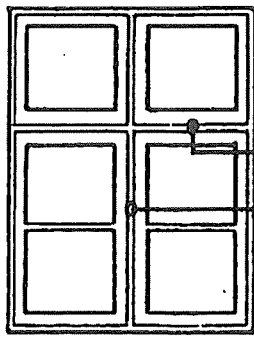


**DACHFLÄCHENF.**

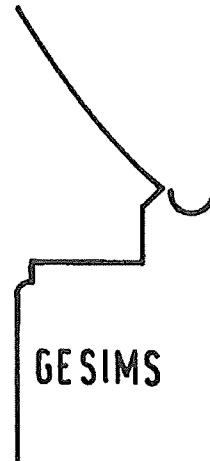


**ATELIERVERGL.**





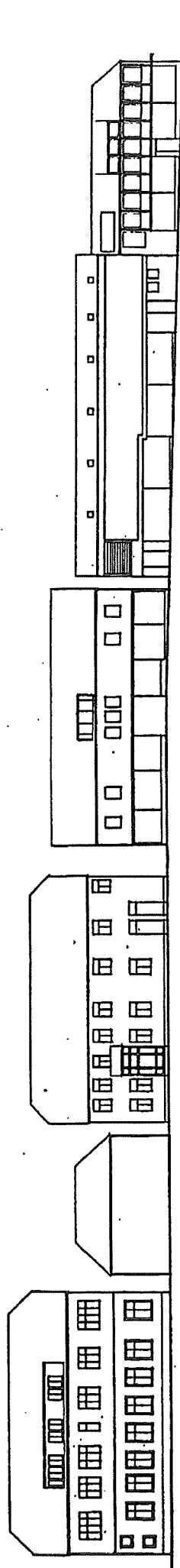
KEMPFER  
PFOSTEN



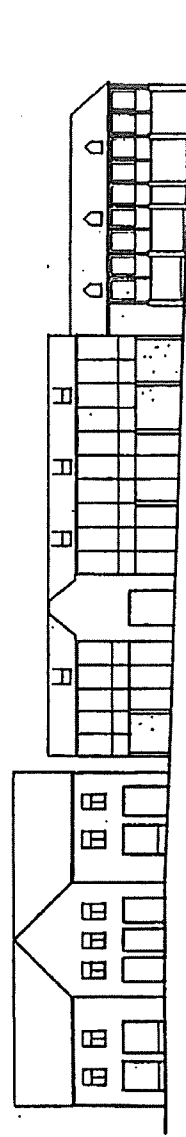
GESIMS



STABZAUN



KIRCHPLATZ · AUSSENSEITE, DEM KURDEIREICH ZUGEWANDT



- heruntergeführte Konstruktionslinien (3.1.3)
- senkrechte Gliederung, stehende Formate (4.1.1)
- Fenstergliederung (3.1.6)
- keine Dacheinschnitte (3.3.2)

# Tabellarische Übersicht

Die Festsetzungen sind auf Seite ... zu finden:

|                                    | Gesamtgelt-<br>ungsbereich | historischer<br>Bereich | Geschäfts-<br>bereich | Wohnbereich<br>Lutherstraße |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Geltungsbereich<br>Zonengliederung | 9/10                       |                         |                       |                             |
| Fassade                            | 13                         | 23                      | 32                    | 35                          |
| Anbauten                           | 18                         |                         |                       |                             |
| Vorbauten                          |                            | 26                      |                       |                             |
| Dächer                             | 19                         | 27                      | 33                    | 36                          |
| Material<br>und Farbe              | 20                         | 29                      |                       | 37                          |
| Werbung<br>Automaten               | 21                         | 30                      | 34                    |                             |
| Einfriedung<br>Vorfläche           |                            | 31                      |                       | 38                          |
| Garagen                            |                            |                         |                       | 38                          |
| Anhang                             | 41-44                      |                         |                       |                             |

## Entwurf

# 1. Änderungssatzung

vom ...

## zur Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Gemeinde Bad Essen in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Erweiterung

Die Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Essen vom 06.12.1989 wird wie folgt erweitert:

In § 3 „Anforderungen für den Gesamt Geltungsbereich“, Ziffer 3.3 „Dächer“, wird nach Punkt 3.3.2 die folgende Ziffer eingefügt:

3.3.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen auf den Dachflächen ist erlaubt. Es sind nur Anlagen erlaubt, die nicht glänzend **und die an die Dachflächenfarbe angeglichen** sind. Zudem sind die Anlagen flach aufliegend anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist auf den notwendigen Eigenverbrauch auszulegen.

In § 4 „Historischer Bereich“, Ziffer 4.3 „Dächer“, wird nach Punkt 4.3.6 die folgende Ziffer eingefügt:

4.3.7 Das Anbringen von Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen auf den Dachflächen ist zu den Erschließungsstraßen Lindenstraße, Nikolaistraße, Auf dem Kampe und dem Kirchplatz nicht gestattet. Auf den von den genannten Erschließungsstraßen nicht einsehbaren Dachseiten und bei Gebäuden in der zweiten Reihe sind nur Anlagen erlaubt, die nicht glänzend **und die an die Dachflächenfarbe angeglichen** sind. Zudem sind die Anlagen flach aufliegend anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist auf den notwendigen Eigenverbrauch auszulegen.

### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Essen, ...

Gemeinde Bad Essen

Timo Natemeyer  
Bürgermeister