

| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>                     | Ergänzungslieferung   | Ordnungsziffer<br>61 10 |
| <input checked="" type="checkbox"/>                     | Entfernen Sie bitte von der<br>Ordnungsziffer                      die Seite(n) | Inkrafttreten:          |
| 61 10   | 1 - 8   | 27.02.1982              |

## **Örtliche Bauvorschrift der Stadt Verden (Aller) über die bauliche Gestaltung der Altstadt Verden (Aller)**

-----

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 10.10.1977 (GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 7. Gesetz zur Änderung der NGO/NLO vom 10.10.1980 (GVBl. S. 385), und der §§ 56, 91 (3 und 5) und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel II des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Nieders. Straßengesetzes vom 29.07.1980 (GVBl. S. 283), hat der Rat der Stadt Verden (Aller) in seiner Sitzung vom 18.08.1981 folgende örtliche Bauvorschrift über die bauliche Gestaltung der Altstadt Verden (Aller) als Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

(1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet der Altstadt Verden (Aller), das wie folgt umgrenzt wird:

Straßenzug Johanniswall - Nikolaiwall - Andreaswall, Südgrenzen der Grundstücke Grüne Straße 36 und 34, Aller, Bundesstraße 215 bis Johanniswall.

Die genaue Umgrenzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

(2) Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es besondere Bereiche und diesem gleichgestellte Einzelgrundstücke (Flurstücke). Die besonderen Bereiche und die gleichgestellten Einzelgrundstücke sind in Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist, aufgeführt. Zu den besonderen Bereichen gehören alle Grundstücke, die an die in der Anlage 2 aufgeführten Verkehrsflächen angrenzen, und zwar auch dann in vollem Umfange, wenn Teilflächen an andere Verkehrsflächen grenzen.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |                             |
|   | <b>Ordnungsziffer 61 10</b> |

## § 2

### Allgemeines

(1) Damit das seit dem Mittelalter historisch gewachsene Stadtbild der Altstadt Verden (Aller) als baugeschichtliches Dokument erhalten bleibt, dürfen Baumaßnahmen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift nur nach den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift durchgeführt werden.

(2) Diese Bestimmungen gelten auch für bauliche Maßnahmen, die gemäß § 69 NBauO oder aufgrund einer Verordnung gemäß § 70 NBauO ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

## § 3

### Anforderungen im Geltungsbereich

(1) Die Dächer sind nur als Satteldächer mit 45 Grad bis 60 Grad Dachneigung zulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden für vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbare Dachflächen. Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Das Dachdeckungsmaterial darf nur aus roten Dachsteinen oder Hohlpfannen bestehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Materialien in Form und Farbe den genannten Dachsteinen gleichen. Die Pflicht zur Deckung mit Hohlpfannen besteht nicht bei einer Erneuerung von Dächern, die dem Stil der Gebäude entsprechend bisher mit anderem Material gedeckt waren. In diesem Fall ist das dem Baustil entsprechende Material zu verwenden.

(2) Drempele mit einer Höhe über 30 cm sind unzulässig.

(3) Schornsteine dürfen vom First nicht weiter als 1,00 m entfernt liegen. Ausnahmen sind Schornsteine, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht gesehen werden können.

(4) Größere als 12pfannige Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht gesehen werden können.

(5) An traufenständigen Häusern sind Dächer mit weniger als 15 cm Dachüberstand unzulässig.

(6) Dachgauben dürfen insgesamt nicht weiter als die Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite und einzeln nicht breiter als 2,00 m sein. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,20 m über der Dachfläche liegen. Die Vorderkante einer Gaube muß mindestens 0,75 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückliegen.

(7) Außenantennen sind nur als Gemeinschaftsantennen für das jeweilige Haus zulässig. Einzelantennen sind im Dachraum unterzubringen. Die Kabel sind innerhalb des Gebäudes zu führen.

(8) Sichtbar bleibende Grenzwände müssen den übrigen Außenwänden in Farbe und Material entsprechen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn hinreichend gesichert ist, daß innerhalb von fünf Jahren ein verdeckender Anbau durch ein Gebäude entsprechender Größe errichtet wird.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |                             |
|   | <b>Ordnungsziffer 61 10</b> |

(9) Fensterscheiben - ausgenommen Schaufensterscheiben nach § 3 (9) der örtlichen Bauvorschrift über Außenwerbung in der Altstadt Verden (Aller) - dürfen nicht aus undurchsichtig eingefärbtem Glas bestehen, nicht angestrichen oder beklebt werden.

(10) Erforderliche Entlüftungs- und Abgasöffnungen sowie sonstige Installationen dürfen keine Gliederungen in der Fassade überschneiden und müssen farblich den benachbarten Materialien entsprechen.

(11) Markisen dürfen nur in textiler oder textilähnlicher, nicht glänzender Bespannung einfarbig ausgeführt werden. Sie müssen farblich dem Gebäude angepaßt werden. Feststehende Markisen sind unzulässig. Abstand vom Verkehrsraum 0,60 m, Kopfhöhe 2,25 m.

(12) Die Gefache der Fachwerkbauten müssen mit roten Backsteinen ausgefacht werden oder sind in herkömmlicher Weise zu verputzen. Der Putz ist freihändig zu verreiben. Vorhandenes Fachwerk darf nicht verputzt oder verkleidet werden.

(13) An den außen sichtbaren Bauteilen dürfen folgende Materialien nicht verwendet werden:

- a) Fassadenplatten aus Kunststoff, Asbestzement oder Blech;
- b) Dekoplatten, die ein anderes Material oder Materialformat vortäuschen sollen;
- c) Spundwand- oder wellblechartige Verkleidungen;
- d) Ölfarben- oder sonstige glänzende Anstriche auf Wandflächen;
- e) Beton- und Waschbeton in größeren Flächen. Ausnahmsweise können diese Materialien jedoch bei architektonischen Gliederungselementen zugelassen werden.

(14) Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind unbebaute Teile von Baugrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzufrieden, soweit es sich um Vorgärten handelt.

(15) Bei Neubau nach einem Abriß sind die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Dehnt sich ein Gebäude über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung aus, so ist eine deutliche Gliederung des neuen Gebäudes im Sinne des Satzes 1 vorzunehmen.

(16) Auf Werbeanlagen aller Art findet die örtliche Bauvorschrift über Außenwerbung für den Geltungsbereich gemäß § 1 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |                             |
|   | <b>Ordnungsziffer 61 10</b> |

#### **§ 4**

##### **Erhöhte Anforderungen in den besonderen Bereichen**

- (1) Auf Baumaßnahmen in den besonderen Bereichen findet § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift Anwendung. Darüber hinaus gelten die folgenden Bestimmungen:
- (2) Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit dem Obergeschoß ist zu wahren. Soweit die sichtbaren Wandflächen des Erdgeschosses und der Obergeschosse aus dem gleichen Material bestehen, ist dies beizubehalten. Bei verschiedenen Materialien ist eine Abstufung des Farbtones zulässig. Die farbliche Gestaltung muß dem Baustil des Gebäudes entsprechen.
- (3) Einzelne Schaufenster dürfen nicht mehr als 3,00 m breit sein (Rohbaumaß). Neben und zwischen den in der Straßenfront liegenden Schaufenstern müssen mindestens 0,30 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden; dies gilt nicht bei Holzfachwerkkonstruktionen. Die Schaufensterscheiben müssen mindestens 15 cm hinter die Vorderkanten von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten.
- (4) Werden Fenster mit einem größeren Scheibenmaß als 0,25 qm mit Ausnahme von Schaufenstern verändert, erneuert oder neu ausgeführt, so müssen die dem Baustil entsprechende Form und Gliederung eingehalten werden. Sprossen sind werkgerecht auszuführen, sie dürfen nicht auf die Scheiben montiert oder bei Isolierglas in die Scheiben eingearbeitet werden. Als Material sind Holz und in Ausnahmefällen auch Kunststoff mit gleicher Profilierung wie Holzkonstruktionen zulässig.
- (5) Außentüren müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen.
- (6) Glasbausteine und Drahtglas dürfen als Baumaterialien nicht verwendet werden.
- (7) Feststehende Markisen sind unzulässig.

#### **§ 5**

##### **Gleichgestellte Einzelgrundstücke**

Bei Baumaßnahmen auf den den besonderen Bereichen gleichgestellten Einzelgrundstücken sind für diese die Vorschriften der §§ 3 und 4 dieser örtlichen Bauvorschrift anzuwenden.

#### **§ 6**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer die Anforderungen gemäß § 3 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift nicht beachtet, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |                             |
|   | <b>Ordnungsziffer 61 10</b> |

**§ 7**

**Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung Lüneburg sowie vom Ort und Zeit ihrer Auslegung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Verden (Aller), den 09.02.1982

Stadt Verden (Aller)

gez. Dr. Friedrichs  
Bürgermeister

gez. Füllgraf  
Stadtdirektor

Genehmigt gemäß § 97 Abs. 1 NBauO i.V.m. § 11 BBauG  
Lüneburg, den 11.12.1981  
Bezirksregierung Lüneburg  
310.2-24001-G 2 a Verden  
Im Auftrage  
gez. Raschdorff

Anlage 1

|   |
|---|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |
| <b>Ordnungsziffer 61 10</b>                             |

Anlage 2

zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Verden (Aller) über die bauliche Gestaltung der Altstadt Verden (Aller)

-----

A - Besondere Bereiche

Andreasstraße  
 Domstraße  
 von-Einem-Platz  
 Große Fischerstraße  
 Große Straße von Piepenbrink bis Lugenstein einschl. Norderstädt. Marktplatz  
 Grüne Straße bis Andreasstraße bzw. einschl. Haus-Nr. 31  
 Lugenstein  
 Mühlentor  
 Strukturstraße

B - Den besonderen Bereichen gleichgestellte Einzelgrundstücke (Flurstücke)

|                     |       | Flur           | Flurstück | Grundbuchblatt |
|---------------------|-------|----------------|-----------|----------------|
| Grüne Straße        | 34    | 17             | 60/2      | 4012/4013      |
|                     | 36    | 17             | 57/1      | 5307           |
| Herrlichkeit        | 5     | 29             | 213/2     | 2618           |
| Johanniswall        | 4     | 28             | 30/1      | 5663           |
|                     | 6     | 28             | 26/4      | 5428           |
|                     | 12/14 | 28             | 24/1      | 1597           |
| Kirchstraße         | 1     | 25             | 133       | 5672           |
|                     | 3     | 25             | 132       | 4786           |
|                     | 17    | 25             | 120       | 3089           |
| Lahusenstraße       | 5     | 25             | 83/1      | 6255           |
|                     | 8     | 25             | 71/1      | 6255           |
|                     |       | - Hinterhaus - |           |                |
|                     | 9     | 25             | 80        | 4484           |
|                     | 20    | 25             | 78        | 4566           |
| Nagelschmiedestraße | 10    | 29             | 179       | 4856           |
|                     | 12    | 29             | 181       | 4860           |
| Nikolaiwall         | 2     | 29             | 85/1      | 4605           |
| Obere Straße        | 2     | 29             | 208/1     | 4514           |
|                     | 4     | 29             | 207       | 6722           |
|                     | 6     | 29             | 203/2     | 4841           |
|                     | 10    | 29             | 201       | 5143           |
|                     | 11    | 29             | 18/1      | 4753           |
|                     | 14    | 29             | 197/2     | 4502           |
|                     | 20    | 29             | 195/3     | 1959           |
|                     | 24    | 29             | 174/3     | 4542           |
|                     | 33    | 29             | 106/1     | 6255           |
|                     | 37    | 29             | 110/3     | 2752           |
|                     | 41    | 29             | 115/1     | 5758           |
|                     | 44    | 29             | 148       | 5210           |
|                     | 49    | 29             | 125/1     | 4746           |
|                     | 59    | 30             | 9/2       | 1972           |

|   |
|---|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |
| <b>Ordnungsziffer 61 10</b>                             |

|                               |    | Flur | Flurstück | Grundbuchblatt |
|-------------------------------|----|------|-----------|----------------|
| Ostertorstraße                | 1  | 28   | 41/1      | 4906           |
|                               | 3  | 28   | 41/3      | 2129           |
|                               | 5  | 28   | 40/1      | 4907           |
|                               | 7  | 28   | 38/1      | 4807           |
|                               | 12 | 29   | 8/1       | 2300           |
| Piepenbrink                   | 1  | 28   | 4/1       | 6620           |
|                               | 10 |      |           |                |
|                               | 11 | 28   | 22/1      | 1875           |
| Ritterstraße                  | 2  | 27   | 90/7      | 4096           |
|                               | 4  | 27   | 90/12     | 6620           |
|                               | 8  | 27   | 72        | 4716           |
|                               | 10 | 27   | 71/1      | 5743           |
|                               | 20 | 27   | 61/4      | 5024           |
| Sandberg                      | 2  | 29   | 7/1       | 2300           |
| Sandberg (Jugendstil-Fassade) |    | 29   | 18/1      | 4753           |
| Stienchenstraße               | 2  | 26   | 25        | 4737           |
|                               | 4  | 26   | 26        | 4792           |
|                               | 6  | 26   | 27        | 4738           |
|                               | 8  | 26   | 28,29     | 4735           |
|                               | 10 | 26   | 30/1      | 3144           |
| Stifhofstraße                 | 9  | 28   | 62        | 5233           |
|                               | 15 | 28   | 56/1      | 6449           |
|                               | 19 | 28   | 54        | 5197           |
|                               | 21 | 28   | 50        | 1491           |
|                               | 23 | 28   | 49/1      | 3491           |
|                               | 24 | 28   | 37/1      | 6383           |
| Tempelpforte                  | 8  | 25   | 309/1     | 4756           |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -</b> |                             |
|   | <b>Ordnungsziffer 61 10</b> |

**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Verden (Aller)  
über die bauliche Gestaltung der Altstadt Verden (Aller)**

-----

1. Die Altstadt von Verden (Aller) gehört zu den wenigen Stadtkernen, die von Zerstörungen durch Kriege und wirtschaftliche Entwicklung fast verschont geblieben sind. Der Grundriß der Altstadt, die ursprünglich aus einer Norderstadt und einer Süderstadt bestand, ist weitgehend erhalten.
2. Der Altstadtgrundriß wird bestimmt von den Hauptverkehrswegen gemäß § 1 Abs. 1 der Satzung sowie Große Straße, Grüne Straße, Obere Straße, Stifthofstraße, Piepenbrink, Reeperbahn, Hinter der Mauer, Brückstraße, Untere Straße, Lugenstein, von-Einem-Platz und Norderstädt. Marktplatz, von vielen kleinen, teils leicht gekrümmten Straßenzügen und Gassen.
3. Die meist schmal zugeschnittenen Grundstücke sind zur Straße überwiegend mit giebelständigen Häusern bebaut, die in vielen Fällen ganz oder teilweise eine Fachwerkkonstruktion haben.
4. Dieser Altstadtgrundriß soll weitgehend erhalten bleiben, sofern nicht Sanierungsmaßnahmen eine angepaßte Änderung zwingend erfordern.
5. Hinsichtlich der besonderen Bereiche und der diesen gleichgestellten Einzelgrundstücke gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung müssen höhere Anforderungen an die bauliche Gestaltung gestellt werden, weil hier die baugeschichtliche Aussagekraft noch am stärksten vorhanden ist.
6. Neben den Gebäudefassaden bedürfen auch die Dächer entsprechend dem jeweiligen Baustil eines besonderen Schutzes, um das ursprüngliche Straßen- und Stadtbild erhalten und einer Verunstaltung entgegenwirken zu können.
7. Bauliche Anlagen sind nach § 53 NBauO so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken. Aus diesem Grunde ist eine Regelung bezüglich der Art der Bespannung von Markisen konkret festgelegt worden. Glänzende kunststoffbespannte Markisen stellen einen gestalterischen Mißklang im Straßenbild dar und zerreißen darüber hinaus den optischen Eindruck von zusammenhängenden Gruppen baulicher Anlagen.
8. Die Allgemeinheit hat ein besonderes Interesse daran, daß in den besonderen Bereichen feststehende Markisen, die die Gebäudefassaden und das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigen, in der Regel durch Überschneidung architektonischer Gliederungen, unzulässig sind. Auch die klappbaren Markisen stellen in gewissem Umfang Beeinträchtigungen dar, besonders wenn sie ausgefahren sind. Aus diesem Grunde soll von einem Mitarbeiter der Bauaufsicht in gewissen Zeitabständen die Einhaltung der diesbezüglichen Satzungsbestimmungen überwacht werden.
9. Einem Bauantrag sind nach Maßgabe der Bauvorschriftenverordnung Bauvorschriften beizufügen. Die Bauaufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind, z. B. Anfertigung von Modellen, Vorlage von Detailzeichnungen, Farb- und Materialproben.
10. Die Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen richten sich nach § 99 NBauO.



**STADT VERDEN (ALLER) - SAMMLUNG DES ORTSRECHTS -**

Ordnungsziffer 61 10

**Satzungsbereich der Altstadt Verden**

