

**Stadt Lehrte**  
Der Bürgermeister



Fachdienst Stadtplanung  
Bearbeitet durch: René Lenz  
Aktenzeichen: 4.1/6140-05

Lehrte, 17.03.2025

öffentlich

**Örtliche Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Immensen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Ortskern**

- a) Beschluss zur Aufstellung gem. § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit Abs. 4 NBauO**
- b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Top	abweich. Beschl.	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Immensen						
Bau- und Verkehrsplanungsausschuss						
Verwaltungsausschuss						
Rat						

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Lehrte beschließt die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Lehrte, Ortschaft Immensen gem. § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit Abs. 4 NBauO über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Ortskern Immensen.
- b) Der Rat beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Ortsteils Immensen der Stadt Lehrte in der vorgelegten Fassung.

In Vertretung

Bollwein

**Sachverhalt:**

Der Ortsteil Immensen der Stadt Lehrte liegt nordöstlich der Kernstadt und ist von einer erhaltenswerten ländlichen Bebauungsstruktur geprägt. Immensen bildet mit Sievershausen und Arpke zusammen die Dorfgemeinschaft Lebensort ISA, welche in die Dorfentwicklung aufgenommen worden ist. Bei der Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung sind die Maßgaben der ZILE Richtlinie zu befolgen. Für die Dorfentwicklung liegt ein allgemeines Gestaltungshandbuch vor, welches aber keinen rechtsverbindlichen Charakter hat.

Aus der Bevölkerung sowie der Politik kamen, im Zusammenhang mit den aktuellen baulichen Entwicklungen, Anregungen zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den jeweiligen Ortskern. In Sievershausen liegt bereits eine Gestaltungssatzung vor.

Die landwirtschaftlich geprägte historische Baustruktur im Ortskern von Immensen ist gut erhalten, jedoch kommt es in den letzten Jahren verstärkt zum Abriss und der Neubebauung, wodurch die Identität des Ortes droht verloren zu gehen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und eine einheitliche an die Historik angelehnte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Immensen langfristig zu sichern, soll die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Gestaltung des Ortskernes durch den Rat der Stadt Lehrte erfolgen.

Derzeit sind im unbeplanten Innenbereich keine weitergehenden gestalterischen Maßgaben vorgesehen, es erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB bezüglich Art, Maß, überbaubarer Grundstücksfläche und der Frage ob die Erschließung gesichert ist, um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu beurteilen.

Mit einer ÖBV zur Gestaltung können über das im § 34 Abs. 1 BauGB verankerte allgemeine Gebot der „Einfügung (eines Vorhabens) in die Eigenart der näheren Umgebung“ hinausgehende Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen gestellt werden.

Die Vorgaben der ÖBV finden im Falle von Neubau- sowie Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen vorhandener Bausubstanz sowie bei der Erneuerung von Dacheindeckungen, Einfriedungen und Fassaden Anwendung und sind entsprechend einzuhalten.

Auf diese Weise soll die hohe Qualität der historischen Mitte von Immensen geschützt werden. Da sich der Geltungsbereich nur auf den engeren Ortskern erstreckt, bleibt in großen Teilen von Immensen weiterhin die Gestaltungsfreiheit auf Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bestehen.



Abb. 1: Wohnwirtschaftsgebäude und Scheune



Abb. 2: Enge Baustruktur an der Ortsdurchfahrt

### **Inhalt der Satzung:**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den historischen Ortskern von Immensen. Dieser erstreckt sich beidseits der L 412 (Arpker Straße/Bauernstraße/Lüneburger Straße) und der Lehrter Straße. Auch Teile angrenzender Straßenzüge wurden in den Geltungsbereich der ÖBV einbezogen. Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist der beiliegenden Karte zu entnehmen (s. Anlage 1).

Die ÖBV wird bei Neubauten, Umbau- und baulichen Erweiterungsmaßnahmen sowie der Erneuerung von Dacheindeckungen und Fassaden angewendet. Gebäude und Einfriedungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, können mit Ausnahme der zuvor genannten Baumaßnahmen in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden.

Für Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen gelten weiterhin die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Die Festsetzungen der ÖBV orientieren sich an dem vorherrschenden Gebäude- und Einfriedungsbestand. Darauf aufbauend wurden Vorgaben zu der Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen, nicht überbauten Flächen, sowie Beschränkungen zu Solar- und Werbeanlagen getroffen. Bei den Gebäuden werden unter anderem Vorgaben zu Fenstern, Wintergärten, Dächern, Fassaden und Höhen getätigt.

Für die Gestaltung der Fassaden und Außenwände wurden in § 3 ÖBV Vorgaben zu der Farbe nach RAL-Farbenregister sowie verwendbare Materialien getroffen.

Die Dachlandschaft der Hauptgebäude des Ortskerns ist geprägt von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern (s. Abb. 3-5) mit Ziegeln in einem rötlichen Farbton. Um diese ortsbildprägende Gestaltung zu sichern werden in § 4 die zulässigen Dachformen in der ÖBV vorgegeben. Zudem sind Materialvorgaben und Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister für die Dachsteine in § 5 getroffen worden.



**Abb. 3: Satteldach**



**Abb. 4: Krüppelwalmdach**



**Abb. 5: Wohnhaus mit Walmdach**

Für den Neubau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude sind davon abweichend auch andere Materialien zulässig. Allerdings sind auch hier glänzende Materialien ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Firsthöhen in § 7 ist in Verbindung mit den vorgeschriebenen Minstdachneigungen gewährleistet, dass sich ein Gebäude in den örtlichen Bestand einfügt.

Solaranlagen sind unabhängig von den Eindeckungsmaterialien auf dem Dach zulässig, aber in der Ausgestaltung gem. § 6 ÖBV eingeschränkt worden. Somit sind diese beispielsweise an straßenseitigen Fassaden und auf Freiflächen nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Solaranlagen nur mit einem Mindestabstand von 0,30 m zu First, Traufe, Ortsgängen und sonstigen Dachkanten als geschlossene Rechtecke auf einer Höhenlinie zulässig. Dadurch soll gewährleistet sein, dass die Dachflächen trotz Solaranlagen nicht vollflächig verdeckt (s. Abb. 6), sondern noch wahrnehmbar belassen werden (s. Abb. 7). Kleine Anlagen auf Balkonen sind davon unabhängig möglich.



**Abb. 6: Vollflächige Anlagen werden ausgeschlossen**



**Abb. 7: Geschlossene Rechtecke, gleiche Höhenlage**

Das hochrechteckige Format ist bei Wandöffnungen wie Fenstern und Türen in Immensen vorherrschend und soll mit § 8 der ÖBV entsprechend für das Stadt- und Ortsbild erhalten bleiben.

Wintergärten sind gem. § 9 ÖBV von den Festsetzungen der §§ 2-6 und § 8 ausgenommen, um störende Reflexionen in der Nachbarschaft zu vermeiden ist die Ausführung von Wintergartenfenstern jedoch nur unverspiegelt zulässig.

Die Einschränkungen zu Werbeanlagen nach § 10 ÖBV beziehen sich auf ein Fremdwerbeverbot sowie Vorgaben zu Größe, Ausgestaltung und Beleuchtung.

In Bezug auf Einfriedungen werden in § 11 ÖBV mehrere Vorgaben insbesondere zu der Materialbeschaffenheit, der Höhe (max. 1,20 m) sowie der farblichen Ausgestaltung nach RAL-Register gemacht. Abweichend von der Höhe der Einfriedungen ist die Höhe von straßenseitigen Hecken bis zu einer Tiefe von 3 m auf 1,5 m begrenzt. Die größere Höhe begründet sich durch die ökologische Funktion der Hecke. Eine weitere Abweichung gilt für ortsbildprägende Pfeiler aus Sandstein, Ziegel oder Holz, welche als Teil einer Einfriedung oder als alleinstehende Begrenzung der Grundstückseinfahrt bis zu 1,60 m hoch sein können.

### **Aufstellungsbeschluss:**

Mit der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Lehrte erfolgt der Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Lehrte über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Ortskern Immensen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO in Verbindung mit Abs. sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

+ positiv	O keine	- negativ
	X	

**Anlagen:**

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Satzungstext Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern der Ortschaft Immensen

Anlage 3 – Begründung der ÖBV für den Ortskern der Ortschaft Immensen

**Örtliche Bauvorschrift für  
den Ortskern Immensen  
(Gestaltungssatzung)**

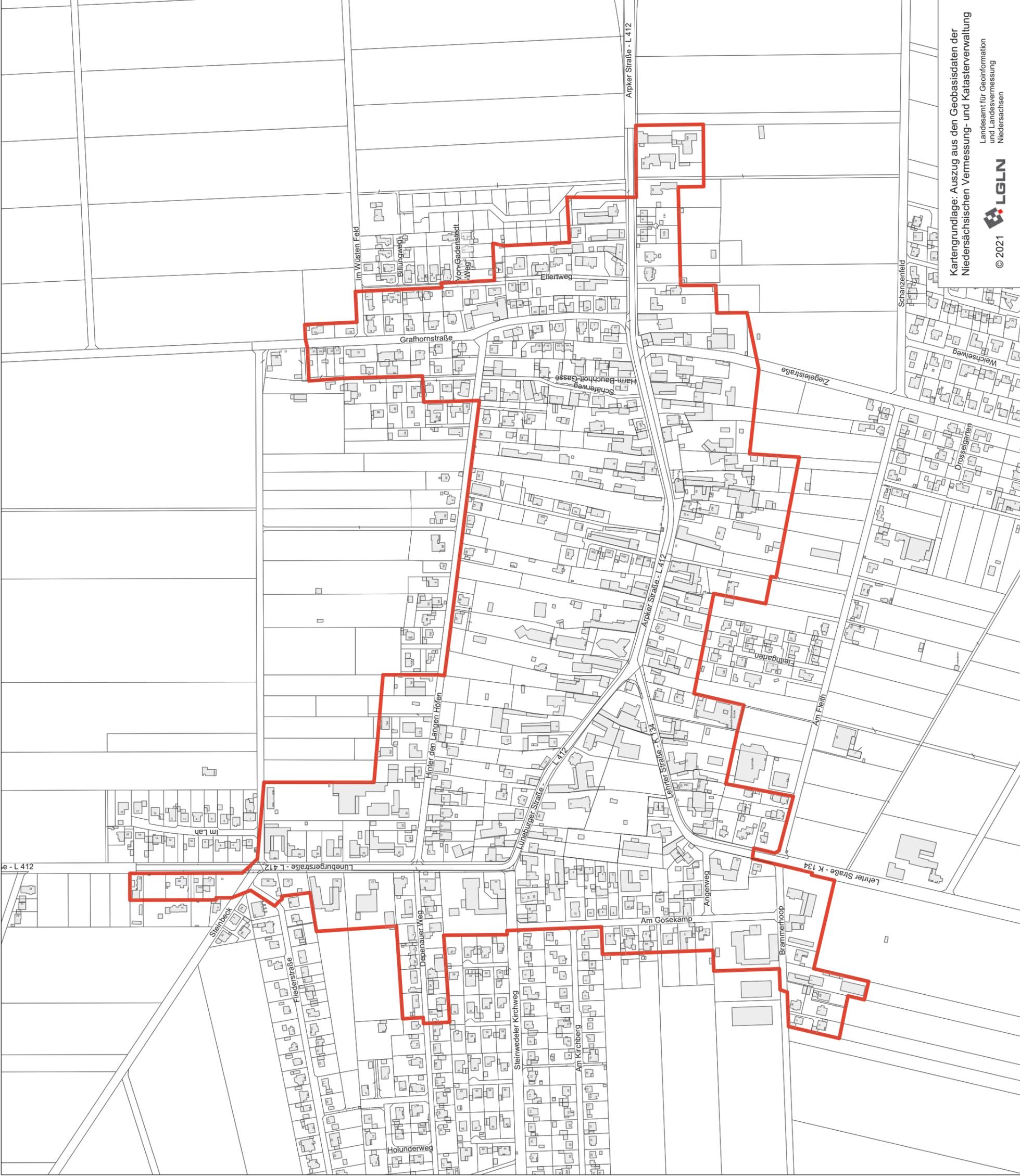
**Geltungsbereich**



Gebäude



Abgrenzung  
ÖBV-Geltungsbereich



10. Februar 2025

Planverfasser

Planungsgruppe

**Stadtlandschaft**

Dipl.-Ing. Karin Bukies  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel. 0511 14391 Fax 0511 15338  
email@stadtlandschaft.de

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung  
Niedersachsen



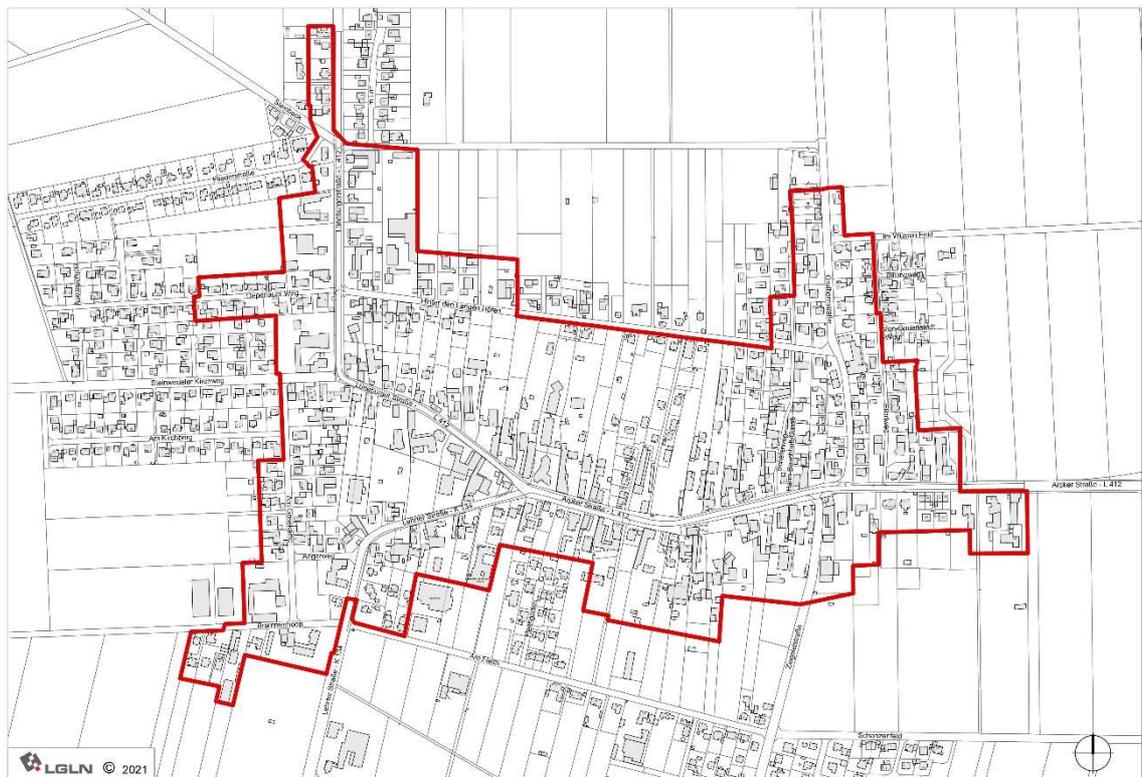
© 2021

## Stadt Lehrte

# Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern der Ortschaft Immensen (Gestaltungssatzung)

## Vorentwurf

Stand: 14.03.2025



## **Präambel**

Aufgrund des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung und in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am ..... die nachstehende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den in der Übersichtskarte (siehe Anlage) verbindlich dargestellten Kernbereich der Ortschaft Immensen.

### **Hinweis:**

Die nachstehenden Vorschriften sind auf die im Geltungsbereich befindlichen Baudenkmale gemäß § 3 (2, 3) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG / Einzeldenkmale und Gruppen baulicher Anlagen) nicht anzuwenden. Diese Gebäude unterliegen der Einzelbeurteilung durch die Denkmalschutzbehörden. Für bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalts gilt, dass sie nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalts beeinträchtigt wird (§ 8 NDSchG). Dies gilt auch für Maßnahmen der Gestaltung und Instandhaltung.

## **§ 2 Vorhandene Gebäude und Einfriedungen**

- 2.1 Gebäude und Einfriedungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, können mit Ausnahme der unter 2.2 genannten Baumaßnahmen in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden.
- 2.2 Im Falle von Neubau, Umbau- und baulichen Erweiterungsmaßnahmen vorhandener Bausubstanz sowie bei der Erneuerung von Dacheindeckungen oder Fassaden sind die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift anzuwenden.

## **§ 3 Fassaden**

- 3.1 Für die Ansichtsflächen der Außenwände der Gebäude einschließlich Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind folgende Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk aus Ziegeln im Farbton "Rot"
  - Sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen aus Ziegeln im Farbton "Rot" oder mit verputzten Ausfachungen in den Farbtönen „Weiß“ und „Beige“. Zulässig ist auch eine Festverglasung (Klarglas) von Gefachen.
  - Ziegelbehang im Farbton „Rot“, bis zu max. 50 % der Fassadenfläche
  - Holz naturbelassen oder mit einem Anstrich in grünen oder braunen Farbtönen, bis zu max. 50 % der Fassadenfläche
- 3.2 Zulässig sind die folgenden Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne:  
Für Ziegel, Farbreihe "Rot":  
3000 Feuerrot  
3001 Signalrot

3002 Karminrot  
 3003 Rubinrot  
 3011 Braunrot  
 3013 Tomatenrot  
 3020 Verkehrsrot  
 3028 Reinrot

Für verputzte Ausfachungen, Farbreihe „Weiß“ und „Beige“:

1001 Beige  
 1013 Perlweiß  
 1014 Elfenbein  
 1015 Hellelfenbein  
 9001 Cremeweiß  
 9002 Grauweiß  
 9010 Reinweiß

Für Holzverkleidungen:

Farbreihe "Grün":	Farbreihe "Braun":
6000 Patinagrün	8011 Nussbraun
6001 Smaragdgrün	8012 Rotbraun
6002 Laubgrün	8014 Sepiabraun
6004 Blaugrün	8015 Kastanienbraun
6005 Moosgrün	8016 Mahagonibraun
6016 Türkisgrün	8017 Schokoladenbraun
6024 Verkehrsgrün	8019 Graubraun
6026 Opalgrün	8022 Schwarzbraun
6029 Minzgrün	8028 Terrabraun
6036 Perlopalgrün	
6037 Reingrün	

- 3.3 Für die Ansichtsflächen der Außenwände landwirtschaftlicher Betriebsgebäude gilt, dass in begründeten Ausnahmefällen auch andere Materialien in den jeweils vorgeschriebenen Farbtönen zulässig sind. Die Abweichung muss gemäß § 66 NBauO mit einem Antrag begründet werden.

#### **§ 4 Dachformen**

- 4.1 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zulässig.
- 4.2 Bei Remisen ist eine unterschiedliche Dachneigung beider Hauptdachseiten zulässig.
- 4.3 Für Anbauten an das Hauptgebäude ist auch ein Pultdach zulässig.
- 4.4 Für die Dächer sind Dachneigungen von 35° bis 55° zulässig.
- 4.5 Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude darf die Mindestdachneigung nicht weniger als 20° betragen.
- 4.6 Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Vorbauten, Balkone, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ausgenommen sind auch die Vorschauer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude.

- 4.7 Dachausbauten sind als Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m vom seitlichen Ende der Dachfläche sowie 1,00 m Abstand zum First einhalten und dürfen je Dachseite insgesamt höchstens 50% der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen. Die Gaubenwangen müssen senkrecht zur Dachfläche verlaufen.
- 4.8 Unterbrechungen der Trauflinie durch wandbündige Zwerchhäuser sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Traufseite zulässig.

## § 5 Dacheindeckungen

- 5.1 Als Materialien für die Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine aus Ton oder aus Beton in geschwungener Form, z.B. Hohl- und Hohlfalzziegel, zulässig. Für die Dächer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude können auch andere, nicht glänzende Materialien verwendet werden, darunter Flachdachziegel, Profibleche und Faserzement-Wellplatten.
- 5.2 Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine im Farbton „Rot“ mit den folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig:
  - 3000 Feuerrot
  - 3001 Signalrot
  - 3002 Karminrot
  - 3003 Rubinrot
  - 3011 Braunrot
  - 3013 Tomatenrot
  - 3020 Verkehrsrot
  - 3028 ReinrotGlänzend engobierte (= keramischer Überzug) und glasierte Ziegel sind nicht zulässig.
- 5.4 Die vorstehenden Vorschriften gelten nicht für Solaranlagen und begrünte Dächer.

## § 6 Solaranlagen

Definition: Unter Solaranlagen werden im Folgenden sowohl thermische Anlagen (Solarkollektoren) als auch Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) verstanden.

- 6.1 Solaranlagen sind als Indach- oder Auf-Dach-Anlagen parallel zur Dachfläche zulässig. Bei Aufdachlösungen darf der Abstand zwischen Oberkante Dachhaut und Unterkante Solaranlage maximal 12 cm betragen.
- 6.2 Solaranlagen müssen zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen sowie zu sonstigen Dachrändern einen Abstand von mind. 0,30 m einhalten.
- 6.3 Die Solarmodule sind in Form von geschlossenen Rechtecken auszubilden und müssen auf einer Höhenlinie liegen. Eine Mischung von liegenden und stehenden Modulformaten auf einer Dachfläche ist unzulässig.
- 6.4 Solaranlagen an der Fassade oder an oder auf Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 6.5 Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Solaranlagen gelten auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

## § 7 Höhen

- 7.1 Für Gebäude sind je nach Vollgeschoss (gemäß § 2 (7) NBauO) folgende Höhen zulässig:
  - eingeschossig: Firsthöhe max. 8,50 m

- zweigeschossig: Firsthöhe max. 11,00 m

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der oberen Dachkante, dem Dachfirst, und dem Boden.

- 7.2 Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Kellerdecke bis zur Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Verkehrsfläche. Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der vorgenannten Definition.

## § 8 Wandöffnungen

- 8.1 Für Fenster und Türen ist ein stehendes Format zu verwenden, d.h. die Höhe der Fenster- und Türflügel muss größer sein als die Breite. In begründeten Ausnahmefällen können abweichende Fensterformate zugelassen werden.
- 8.2 Schaufenster gewerblich genutzter Gebäude sind nur im Erdgeschoss zulässig. In Fachwerkgebäuden muss das Ständerwerk sichtbar bleiben und darf nicht durch Markisen oder Werbeanlagen verdeckt werden.

## § 9 Wintergärten

Die Regelungen der §§ 3 – 6 sowie 8 gelten nicht für Wintergärten. Es sind nur unverspiegelte Verglasungen zulässig.

## § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zur Oberkante Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei drei oder mehr Dienstleistern oder Geschäften auf dem Grundstück erhöht sich die max. zulässige Ansichtsfläche auf max. 4,50 m<sup>2</sup>.
- 10.4 Freistehende Werbeanlagen sind in Ausnahmefällen zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 10.5 Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet oder angestrahlt werden. Nicht zulässig sind wechselnde oder sich bewegende Lichter.

## § 11 Einfriedungen

- 11.1 Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Bezugsebene nicht überschreiten und sind zulässig als:

- Holzstaketenzaun, auch mit einem Sockel aus Ziegelmauerwerk, naturbelassen oder mit einem Anstrich in den folgenden Farbtönen "Grün" oder "Braun" nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne:

Farbreihe "Grün":	Farbreihe "Braun":
6000 Patinagrün	8011 Nussbraun
6001 Smaragdgrün	8012 Rotbraun
6002 Laubgrün	8014 Sepiabraun
6004 Blaugrün	8015 Kastanienbraun

6005 Moosgrün	8016 Mahagonibraun
6016 Türkisgrün	8017 Schokoladenbraun
6024 Verkehrsgrün	8019 Graubraun
6026 Opalgrün	8022 Schwarzbraun
6029 Minzgrün	8028 Terrabraun
6036 Perlopalgrün	
6037 Reingrün	

- Sichtmauerwerk aus Ziegeln im Farbton „Rot“ mit den folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne:

3000 Feuerrot  
3001 Signalrot  
3002 Karminrot  
3003 Rubinrot  
3011 Braunrot  
3013 Tomatenrot  
3020 Verkehrsrot  
3028 Reinrot

- 11.2 Ebenfalls zulässig sind Hecken aus Laubgehölzen, auch in Kombination mit einem transparenten Metallzaun. Transparente Zäune sind beispielsweise Maschendrahtzäune, Stahlgitter- oder Gittermattenzäune ohne Sichtschutzstreifen und mit einem offenen Flächenanteil von mind. 80 %. Bei Hecken mit weniger als 3,0 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche wird die maximale Höhe auf 1,5 m über Bezugsebene begrenzt.
- 11.3 Abweichend von den vorherigen Höhenfestsetzungen sind ortsbildprägende Pfeiler aus Sandstein, Ziegel oder Holz als Teil einer Einfriedung oder als alleinstehende Begrenzung der Grundstückseinfahrt bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

## **§ 12 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Vorgärten und Hausvorbereiche mit einer Tiefe bis 10 m sind zu mind. 50 % zu begrünen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten kann der Grünanteil in begründeten Ausnahmefällen auf bis zu 25 % reduziert werden.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweis**

Kies- und Schottergärten sind gemäß § 9 NBauO nicht zulässig, da die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, sofern sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

## **Rechtsgrundlagen**

Für diese Satzung gelten in den jeweils gültigen Fassungen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Bürgermeister der Stadt Lehrte hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand im Zeitraum vom .....bis zum ..... statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom ..... bis zum ..... statt.

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und am ..... die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe konnten vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB vom ..... bis einschließlich .....

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat der Örtlichen Bauvorschrift für den Kernbereich der Ortschaft Immensen einschließlich der Begründung nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschrift für den Kernbereich der Ortschaft Immensen ist gemäß § 84 (4) Satz 3 NBauO i. V. m. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt der Region Hannover bekannt gemacht und damit rechtskräftig geworden.

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift für den Kernbereich der Ortschaft Immensen sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung - nicht - geltend gemacht worden.

Lehrte, den .....

.....

Der Bürgermeister

## Stadt Lehrte

### Region Hannover

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für den Kernbereich der Ortschaft Immensen

## Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2 Siedlungsentwicklung.....	3
1.3 Bautradition.....	4
2. Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift .....	5
2.1 Festsetzungen der ÖBV.....	6
§ 1 Geltungsbereich.....	6
§ 2 Vorhandene Gebäude und Einfriedungen.....	6
§ 3 Fassaden.....	6
§ 4 Dachformen.....	7
§ 5 Dacheindeckungen.....	8
§ 6 Solaranlagen.....	9
§ 7 Höhen.....	9
§ 8 Wandöffnungen.....	9
§ 9 Wintergärten.....	10
§ 10 Werbeanlagen.....	10
§ 11 Einfriedungen.....	10
§ 12 Ordnungswidrigkeiten.....	11
2.2 Hinweis.....	11

Ausarbeitung im Auftrag der Stadt Lehrte:

:                   Planungsgruppe Stadtlandschaft  
                      Dipl.-Ing. Karin Bukies  
                      Lister Meile 21, 30161 Hannover  
                      Tel. 0511 – 14391  
                      email@stadtlandschaft.de

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Immensen ist eine dörfliche Ortschaft der Stadt Lehrte und liegt gut 5 km nordöstlich der Kernstadt. Die historische Baustruktur im Ortskern ist noch gut erhalten. Es ist allerdings zu beobachten, dass aktuell verstärkt alte Hofstellen abgerissen werden und die Neubebauung mit einer eher städtischen Bauweise erfolgt. Vor dem Hintergrund bereits leerstehender oder stark untergenutzter Bausubstanz ist zu befürchten, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird. Damit droht die Identität des Ortes verloren zu gehen.

Die Stadt Lehrte plant durch einen Ratsbeschluss die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Gestaltung des Ortskerns Immensen. Damit können über das im § 34 (1) BauGB verankerte allgemeine Gebot der „Einfügung (eines Vorhabens) in die Eigenart der näheren Umgebung“ hinausgehende Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise die Dachneigung, die Dachfarbe, Materialien und die Farbwahl der Außenwandflächen sowie die Ausbildung von Einfriedungen und Freiflächen. Diese Vorgaben sind für Neubauten, Um- und bauliche Erweiterungsbauten sowie bei der Erneuerung von Dächern und Fassaden im Geltungsbereich der ÖBV anzuwenden, damit sich die Gebäude in die gewachsenen Strukturen des historischen Ortskerns einfügen.

Auf diese Weise soll die hohe Qualität der historischen Mitte von Immensen vor weiterer Überformung geschützt werden. Ein harmonisches Ortsbild im Dorfkern steigert den Wohn- und Grundstückswert im gesamten Ort. Bewohner und Besucher fühlen sich in einem Ort mit eigenem Charakter und Wiedererkennungswert wohler. Da sich der Geltungsbereich nur auf den engeren Ortskern erstreckt, bleibt in anderen Teilen von Immensen weiterhin die Gestaltungsfreiheit auf Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bestehen.

### 1.2 Siedlungsentwicklung

Die nachfolgenden Darstellungen zur Ortsentwicklung beruhen insbesondere auf der Denkmaltopographie der Region Hannover<sup>1</sup>, dem Dorfentwicklungsplan „Dorfregion Lebensort ISA“, der Ortschronik Immensen<sup>2</sup> sowie der Homepage der Stadt Lehrte.

Immensen wurde vergleichsweise spät im Zuge der Binnenkolonisation im Hochmittelalter als Waldhufendorf gegründet. Die Höfe reihen sich auf schmalen, langgestreckten Parzellen („Hufen“) sehr eng entlang der jetzigen Bauernstraße. Dabei liegen die Wohnhäuser oft zurückgesetzt von der Straße, während giebelständige Scheunen bis an den Straßenraum reichen.

An der Lehrter Straße und Lüneburger Straße entstanden erste Hofstellen ab ca. 1800. Eine stärkere bauliche Entwicklung erfolgte hier jedoch vor allem ab der 2. Hälfte des 19. Jh. als sich hier wie auch an der neuen Straße Am Gosekamp sowie am Depenauer Weg An- und Abbauer ansiedelten. Parallel der Bauernstraße wurden zu dieser Zeit im Rahmen der Verkopplung (um 1860) die Straßen Am Fleith und Hinter den Langen Höfen angelegt.

---

<sup>1</sup> Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Niedersachsen, Band 13.2: Region Hannover, nördlicher und östlicher Teil, 2005

<sup>2</sup> Adolf Meyer (1981): Ortschronik Immensen, Quellen und Darstellungen zur Geschichte Immensen

Die Eisenbahnstrecke Hannover – Braunschweig mit dem Bahnhof Immensen/Arpke (erbaut 1871) sowie die Anlage der Autobahn Hannover-Berlin (1935-36) führten zu einem weiteren Siedlungswachstum. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges wurden Flüchtlingen und Vertriebenen nördlich des Dorfes die Möglichkeit zur dauerhaften Ansiedlung gegeben. Die hier entstandenen Siedlungshäuser weisen noch Elemente der traditionellen Bauweise auf, während sich die jüngeren Einfamilienhäuser oft nicht mehr an regionaltypischer Bauweise orientieren.

Der historische Siedlungsgrundriss von Immensen ist bis heute gut ablesbar.

### 1.3 Bautradition

Die ursprüngliche Gebäudeform des Haupthauses war das sog. Niederdeutsche Hallenhaus. Es handelt sich um ein Wohnwirtschaftsgebäude in Fachwerkkonstruktion. Von der hofseitigen Giebelseite führt die "Groot Dör" zur dahinterliegenden großen Diele, an der sich seitlich die Abseiten mit Stallungen, Lagerräumen und (Knecht-)kammern befinden. Am Ende der Diele liegen die Luchten (auch Flett genannt), ursprünglich mit der Herdstelle, die mit einer Wand zum dahinterliegenden Wohnteil abgeschlossen ist.

Typisch für Immensen sind Vierständerhäuser mit Halbwalmdach und K-Streben, oft mit liegenden Holz-Gefachen im Giebeldreieck. Der rückwärtige Wohnteil ist meist zweigeschossig und hebt sich als Stockwerksbau vom Wirtschaftsteil ab. Die Fachwerkfelder waren ursprünglich mit Lehmstakung gefüllt. Diese Form der Ausfachung besteht aus einem Geflecht aus Holzstäben und Weidenruten, das mit Strohlehm bekleidet und zum Schutz vor Witterung verputzt wird. Später wurden Lehmziegel und dann gebrannte Ziegel verwendet, die in den nahegelegenen Ziegeleien hergestellt wurden.

Die großen Dächer waren ursprünglich mit Stroh gedeckt, aufgrund der hohen Brandgefahr jedoch ab Mitte des 19. Jh. immer häufiger mit Ziegeln, und sie hatten keine Öffnungen. Ab ca. 1900 wurden beim Ausbau zu Wohnzwecken Zwerchhäuser und Schleppgauben verwendet.

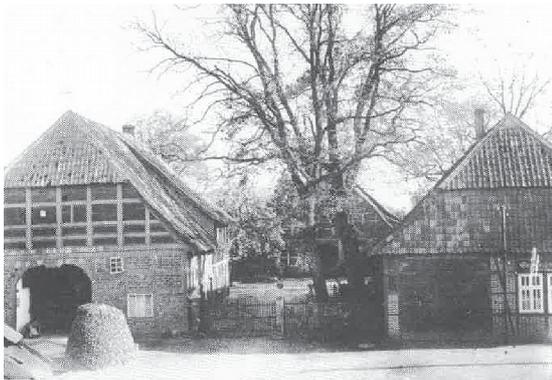


Abb. 1: Großer Kothof Voß  
(Quelle: Ortschronik Immensen)



Abb. 2: Fachwerk-Wohnhaus  
(Quelle: Ortschronik Immensen)

Eine Besonderheit in Immensen sind gesonderte zweigeschossige Wohnhäuser aus Fachwerk (z. B. Lüneburger Str. 19). Sonst erfolgte die Trennung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden um 1900. Nun wurden die Gebäude massiv in Ziegelbauweise errichtet. Die Wohnhäuser wurden als Zeichen des damaligen Wohlstandes oft villenartig gestaltet. Fachwerk wurde nun nur noch als Schmuck verwendet. Charakteristisch sind Gesimse und Formsteine als Fassadenschmuck.

Die Kleinbauernhäuser sind oft traufständig mit einem mittigen Zwerchhaus.

Auch in der Zeit zwischen den Weltkriegen wurde gebaut. Auf einigen Hofstellen entstanden neue Wohnhäuser mit Walmdach, sog. „Kaffeemühlen“. Sie weisen Fassaden aus rotem Ziegel oder dunkelrotem Klinker mit schlichtem Gesimsschmuck auf. Wichtiges Gliederungselement ist die kleinteilige Sprossenteilung der Fenster.

Auffällig in Immensen sind die roten Ziegelmauern, die die Hofstellen zur Straße einfrieden. Die Torpfeiler sind häufig aus Sandstein. Außerdem kommen historische Metallstakezzäune vor. Die Hofräume sind oft noch mit einem Findlingspflaster befestigt. Typische Hofbäume sind Kastanie, Eiche, Linde und Walnuss.



Abb. 3: Wohnwirtschaftsgebäude und Scheune



Abb. 4: Wohnhaus und Scheune



Abb. 5: Enge Baustruktur an der Ortsdurchfahrt



Abb. 6: Leerstelle nach Abbruch

## 2. Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift

Die rechtliche Grundlage für die Örtliche Bauvorschrift bildet der § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO 2012, zuletzt geändert 18.06.2024) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (siehe Präambel der Satzung).

Nach § 84 (3) NBauO können die Gemeinden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, "insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen". Weiterhin können Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmt und die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

geregelt werden, insbesondere das Anlegen von Vorgärten. Außerdem können hier Anforderungen an Werbeanlagen gestellt werden.

Die Stadt Lehrte nutzt diesen rechtlichen Rahmen, um mithilfe von Festsetzungen die künftige bauliche Entwicklung im Ortskern von Immensen im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsbildes steuern zu können. Dabei werden die Regelungsmöglichkeiten der NBauO insoweit ausgenutzt, wie es zur Steuerung im Hinblick auf den schützenswerten städtebaulichen Kontext erforderlich ist, ohne die individuelle Gestaltungsmöglichkeit bei künftigen Bauvorhaben über Gebühr einzuschränken.

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen der ÖBV erläutert und begründet.

## **2.1 Festsetzungen der ÖBV**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der ÖBV umfasst den historischen Ortskernbereich von Immensen. Dieser erstreckt sich beidseits der L 412 (Arpker Straße/Bauernstraße/Lüneburger Straße) und der Lehrter Straße. Einbezogen sind auch Teile der Straßenzüge Depenauer Weg, Am Gosekamp, Im Reiherhoop, Hinter den langen Höfen und Grafhornstraße. Die genaue Abgrenzung ist in der Karte (siehe Anlage) dargestellt.

### **§ 2 Vorhandene Gebäude und Einfriedungen**

Die ÖBV wird bei Neubauten, Umbau- und baulichen Erweiterungsmaßnahmen sowie der Erneuerung von Dacheindeckungen und Fassaden angewendet. Gebäude und Einfriedungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, können mit Ausnahme der zuvor genannten Baumaßnahmen in den bislang verwendeten Materialien, Farben und Formen instandgehalten und modernisiert werden.

Für Baudenkmale und Gruppen baulicher Anlagen gelten weiterhin die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Zu beachten ist hier auch der Umgebungschutz von Baudenkmalern. Dies bedeutet, dass Maßnahmen an Gebäuden nicht zu Beeinträchtigungen des Baudenkmales führen dürfen. Das gilt auch für Maßnahmen zur Instandhaltung.

### **§ 3 Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude im Ortskern von Immensen werden von rotem Ziegel dominiert. Teilweise handelt es sich dabei um Fachwerk mit Ziegelausmauerung, teilweise um massives Ziegelmauerwerk. Die Holzkonstruktion des Fachwerks ist naturbelassen oder braun. Wettergiebel sind häufig mit einem Ziegelbehang, seltener mit einer Holzverschalung geschützt. Nur in Einzelfällen sind Ausfachungen aus Lehmschlag oder Lehmziegeln erhalten, die dann verputzt sind.

Die massiven Ziegelfassaden aus der Zeit um 1900 sind mit Gesimsen und Zierbändern aus Formsteinen verziert. Die Sohlbänke der Fenster sind meist mit glasierten Ziegeln ausgestattet.

Die Giebel dreiecke von Scheunen und Wohnwirtschaftsgebäuden sind häufig mit einem Ziegelbehang verkleidet, seltener mit einer Holzverschalung.

Historische Putzbauten kommen kaum vor. Es handelt sich dabei um vereinzelte Sonderbauten wie die Kirche und ein Villengebäude am östlichen Ortsrand.

Die Festsetzungen der ÖBV orientieren sich an dem vorherrschenden Gebäudebestand. Zulässig sind rotes Ziegelmauerwerk, sichtbare Fachwerkkonstruktionen mit Ausfachungen aus

Ziegeln, bei Lehmgefachen auch hellem Putz. Die Verkleidung mit einem Ziegelbehang oder einer Holzverschalung sind bis zu 50 % der Fassadenfläche zulässig. Die Holzverschalung sollte naturbelassen bzw. grün oder braun gestrichen sein.

Die Farbtöne werden nach dem Farbregister RAL 840-HR sowie deren Zwischentönen festgesetzt. Bei Fachwerkgebäuden ist auch eine Festverglasung (Klarglas) von Gefachen zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind die Außenwände moderner landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Hier können auch andere Materialien verwendet werden, jedoch in den jeweils vorgeschriebenen Farbtönen.



Abb. 7: Wohnwirtschaftsgebäude Fachwerk



Abb. 8: Wohnhaus um 1900 mit Ziegelschmuck



Abb. 9: Fachwerk-Wohnhaus



Abb. 10: Scheune mit Giebelbehang

#### § 4 Dachformen

Im Ortskern von Immensen sind Satteldächer, Halb- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von ca. 50° vorherrschend. Wohnhäuser aus der Zeit um 1930 weisen auch Walmdächer auf. Sowohl die ehemaligen Hallenhäuser wie auch die landwirtschaftlichen Nebengebäude weisen ruhige Dachflächen auf. Zwerchhäuser und -giebel dienen der Belichtung des Dachraums, ebenso Schleppegauben, die dem First deutlich untergeordnet sind. Nebengebäude haben oft kleine Ladeluken.

Die ÖBV sieht Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 55° vor und gibt so Spielraum für die individuelle Gestaltung künftiger Baukörper. Für Hauptgebäude ist eine gleiche Dachneigung der Hauptdachflächen vorgesehen. Für Anbauten können auch Pultdächer verwendet werden. Auch für Remisen gibt es eine Ausnahme, da deren Dachflächen meist unterschiedlich geneigt sind bzw. unterschiedliche Längen der Hauptdachflächen aufweisen. Den speziellen Anforderungen von modernen landwirtschaftlichen

Betriebsgebäuden wird in der Weise Rechnung getragen, dass für sie ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zulässig sind, allerdings nicht weniger als 20° Grad.



Abb. 11: Satteldach



Abb. 12: Krüppelwalmdach, links Ladeluke

Als Dachausbauten sind Schlepp- und Giebelgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Damit sie nicht zu dominant wirken, sollten sie sich dem First unterordnen. Ihre Länge wird auf max. 50 % der Traufhöhe begrenzt.

Zulässig sind auch Zwerchhäuser, die bündig aus der Außenwand aufgehen. Da die Traufhöhe für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, wird die zulässige Unterbrechung durch solche Elemente auf maximal ein Drittel der Länge der Traufe festgesetzt.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Gartenhäuser gelten die Vorschriften nicht.

## § 5 Dacheindeckungen

Der historisch geprägte Gebäudebestand weist Eindeckungen in rotem Tonziegel auf, die zu einem geschlossen wirkenden harmonischen Ortsbild beitragen. Die ÖBV orientiert sich an diesem vorherrschenden Ortsbild und setzt als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude Tonpfannen und Betondachsteine im Farbton „Rot“ fest. Diesem Grundton ist ein differenziertes Spektrum an Farbtönen nach dem Farbbregister RAL 840-HR sowie deren Zwischentönen zugeordnet, um so einen angemessenen Spielraum für die Gestaltung der Dächer sicherzustellen. Das Farbbregister bezieht sich ausdrücklich auf Farben mit matten Oberflächen. Damit wird das Ziel unterstützt, dass keine glänzenden Materialien zum Einsatz kommen, weil diese das historisch-dörflich geprägte Ortsbild stören würden. Darüber hinaus werden so Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken durch Reflexionen verhindert.

Der Einbau von Dachflächenfenstern ist mit einem Flächenanteil bis zu 20 % der Gesamtfläche der jeweiligen Dachseite zulässig. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Dachansicht nicht durch einen zu hohen Glasanteil gestört wird.

Für den Neubau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude sind davon abweichend auch andere Materialien, wie z.B. Profibleche und Faserzement-Wellplatten zulässig. Sie tragen sowohl den konstruktiven als auch den ökonomischen Anforderungen der Gebäude Rechnung (Binderabstand, Flächengrößen). Allerdings sind auch hier glänzende Materialien ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Reflexionen zu vermeiden.

Zulässig sind begrünte Dächer.

Anlagen zur thermischen oder elektrischen Solarnutzung sind unabhängig von den Eindeckungsmaterialien zulässig, um so die auf den Dächern mögliche regenerative Energiege-

winnung als Beitrag zum Klimaschutz nicht zu verhindern. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern, werden dazu allerdings Einschränkungen gemacht (siehe § 6).

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Gartenhäuser gelten die Vorschriften nicht.

### § 6 Solaranlagen

Mit dem Begriff Solaranlagen werden verschiedene Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zusammengefasst: „Sonnenkollektoren“ nutzen die thermische Energie, „Photovoltaikanlagen“ werden zur Stromerzeugung verwendet. Die Bestimmungen der ÖBV gelten für beide Anlagentypen.

Solaranlagen sind inzwischen ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Energieversorgung und sollen deshalb auch auf ortsbildprägenden historischen Gebäuden ermöglicht werden. Gleichzeitig können sie das Ortsbild durch die starke reflektierende Wirkung und die Verdeckung der prägenden roten Dächer beeinträchtigen. Die Festsetzungen der ÖBV dienen dazu, die beiden gegensätzlichen Interessen zu vereinbaren.

Damit die darunterliegende rote Dachfläche noch sichtbar bleibt, ist ein Abstand zu den Dachrändern einzuhalten. Die Solarmodule sind als Rechtecke auszubilden und parallel in gleicher Höhe anzuordnen, damit das Erscheinungsbild nicht zu unruhig wird.

Mit PV-Anlagen an Fassaden werden historische Gebäudeansichten stark gestört. Da es i. d. R. die Alternative von Anlagen auf dem Dach gibt, erscheint es zumutbar, auf PV-Anlagen an straßenseitigen Fassaden zu verzichten. Kleine Anlagen auf Balkonen sind davon unabhängig möglich. Auch auf Freiflächen sind die Anlagen nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von zu starken Störungen des Ortsbildes.



Abb. 13: Vollflächige Anlagen werden ausgeschlossen.



Abb. 14: Geschlossene Rechtecke, gleiche Höhenlage

### § 7 Höhen

Mit der Begrenzung der Höhen soll die Errichtung von Gebäuden verhindert werden, die zwar bauordnungs- und planungsrechtlich zulässig wären, jedoch wegen ihrer Kubatur das Ortsbild beeinträchtigen würden. Durch die Festsetzung von Firsthöhen ist in Verbindung mit den vorgeschriebenen Minstdachneigungen gewährleistet, dass sich ein Gebäude in den örtlichen Bestand einfügt.

### § 8 Wandöffnungen

Fenster sind als "Augen des Hauses" ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade. In Immensen ist ein stehendes Format vorherrschend. Typisch ist dabei eine Teilung in zwei Flügel und ein Oberlicht, das bei historischen Fenstern oft ebenfalls geteilt war. Die Glasflächen

werden von schmalen Sprossen gegliedert. In den Fachwerkhäusern waren die Fenster direkt am Holz angeschlagen. Hier sind die Fenster an die Gefache angepasst und haben deshalb manchmal andere Formate.

Mit der Festsetzung eines hochrechteckigen Formats des Fensterrahmens soll diese Tradition aufrecht erhalten. Auf weitere Vorgaben wie eine Teilung durch Sprossen wird hingegen verzichtet, um eine zu starke Einschränkung für den Bauherrn zu vermeiden.



Abb. 15: Fenster mit Teilung



Abb. 16: Beispiel für hochrechteckige Fenster

## § 9 Wintergärten

Wintergärten sind von den Festsetzungen der §§ 2-6 und 8 ausgenommen. Es sind nur unverspiegelte Verglasungen zulässig, um störende Reflexionen für die Nachbarschaft auszuschließen.

## § 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen der Eigenwerbung der auf dem Grundstück ansässigen Firma/Firmen. Ihre Gestaltung kann erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben, beispielsweise bei großflächigen Werbeschildern. Außerdem ist eine Tendenz zu Fremdwerbung zu beobachten. Dabei handelt es sich häufig um freistehende und leuchtstarke sowie teilweise rotierende Anlagen. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Werbeanlagen im Ortskern von Immensen werden Festsetzungen zu ihrer Größe und Gestaltung getroffen. Fremdwerbungen werden ausgeschlossen. Großflächige und unangepasste Werbeanlagen sollen durch die Begrenzung der Flächengröße verhindert werden. Um eine störende Blendwirkung durch selbstleuchtende Anlagen oder solche mit sich bewegenden und/oder wechselnden Lichtern zu vermeiden, sollen nur Werbeanlagen zulässig sein, die nicht selbst leuchten, sondern angestrahlt werden.

## § 11 Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum tragen entscheidend zum Charakter des Straßenbildes bei. Dabei ist es typisch für das traditionelle Dorf, dass Einblicke in die Vorgärten gegeben und Gespräche zwischen Bewohnern und Vorübergehenden ermöglicht werden. Für das Sicherheitsempfinden ist es positiv, dass auf diese Weise auch eine soziale Kontrolle gegeben ist. Hohe Sichtschutzzäune wirken hingegen abweisend und erhöhen das Gefühl der Unsicherheit.

Im Ortskern von Immensen herrschen Ziegelmauern als traditionelle Einfriedung vor. Weiterhin kommen teilweise sehr schmuckvolle historische Metallstaketzäune vor, beispielsweise am ehem. Pastorenwohnhaus. An den Toreinfahrten haben sich häufig Pfeiler aus Sandstein oder Ziegel erhalten, deren Höhe regelmäßig die der restlichen Einfriedung übersteigt. Weitere histo-

rische Einfriedungen sind Holzstaketzäune mit schmalen Latten, teilweise mit Ziegelsockel, sowie Schnitthecken.

Um das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten, werden diese Elemente zur Einfriedung in der ÖBV festgesetzt. Die Höhe wird auf 1,20 m begrenzt, um eine Barrierewirkung zu verhindern. Hecken können ergänzend mit einer transparenten Einzäunung (Staketzaun, Maschendraht, Stabgitterzaun) versehen werden. Wenn der Abstand zum Straßenraum weniger als 3,0 m beträgt, wird die Höhe aus den oben genannten Gründen auf 1,5 m begrenzt. Die etwas größere Höhe begründet sich damit, dass Hecken auch eine ökologische Funktion erfüllen. Für ortsbildprägende Pfeiler aus Sandstein, Ziegel und Holz wird abweichend von den Höhenfestsetzungen gemäß § 11.1 eine max. Höhe von 1,60 m festgesetzt.



Abb. 17: Ziegelmauer



Abb. 18: Historischer Metallstakezzaun

## § 12 Ordnungswidrigkeiten

Mit Bezug auf die Niedersächsische Bauordnung (§ 80 Abs. 3 NBauO) behält sich die Stadt das Recht vor, Verstöße gegen diese ÖBV mit Geldbußen bis zu 500.000 € zu ahnden und unterstreicht so ihre Entschlossenheit, die Ziele dieser ÖBV umzusetzen.

## § 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## 2.2 Hinweis

Neben den Gebäuden prägen die Freiräume das Ortsbild von Immensen. Auf vielen Grundstücken sind noch traditionelle Hofbäume zu finden, vor allem Kastanie, Linde und Walnuss, aber auch Eiche und Buche. Auf manchen Grundstücken haben sich auch ländliche Gärten mit ihrem Nebeneinander von Schönem und Nützlichem erhalten.



Abb. 19: Hofbaum und Natursteinpflaster



Abb. 20: Schnittlinden vor dem Wohnhaus

Häufig ist auf den Hofflächen noch ein historisches Findlingspflaster erhalten.

Vereinzelt sind auch in Immensen Kies- und Schottergärten vorhanden. Dies ist ein Verlust für das Ortsbild, die Artenvielfalt und die Oberflächenentwässerung. Während begrünte Flächen zur Abkühlung in zunehmend heißeren Sommern beitragen, heizen sich die weitgehend unbegrünten Schotterflächen stark auf.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass Kies- und Schottergärten bereits jetzt nach der Niedersächsischen Bauordnung NBauO nicht zulässig sind. § 9 NBauO besagt: "Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind."



Abb. 21: Hofbaum und Natursteinpflaster



Abb. 22: Schnittlinden vor dem Wohnhaus

### Planverfasser

Die Örtliche Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Karin Bukies (Architektenkammer Niedersachsen / SRL)  
Planungsgruppe Stadtlandschaft  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Hannover, den 14.03.25

**Fotonachweis:** Karin Bukies / historische Fotos: Ortschronik Immensen von Adolf Meyer