

Entwurf

## Begründung

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen  
im Bereich der Ortsdurchfahrt in der Ortschaft Pennigbüttel  
(Werbeanlagensatzung)**



Stadt Osterholz-Scharmbeck  
Landkreis Osterholz  
Niedersachsen

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Sachlicher Geltungsbereich und Begriffsbestimmung	5
4	Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen	6
5	Unzulässige Werbeanlagen	7
6	Abweichungen	8
7	Ordnungswidrigkeiten	9

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage der örtlichen Bauvorschrift in der Ortslage Pennigbüttel, ohne Maßstab.	1
Abbildung 2: Geltungsbereich, ohne Maßstab.	4

## 1 Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift

Mit Schreiben vom 06.09.2016 wurde ein Bauantrag für die Errichtung einer großflächigen Werbeanlage in der Pennigbütteler Str. 92 beantragt. Die Werbefläche mit Beleuchtungskörper soll eine Größe von 3.690 x 2.620 mm haben und ca. 600 mm über dem Boden stehen.

§ 84 Abs. 3 NBauO ermächtigt die Gemeinden, die Gestaltung ihres Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften im übertragenen Wirkungskreis näher zu regeln. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO erlaubt besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen oder Warenautomaten.

Die Pennigbütteler Straße stellt die Ortsdurchfahrt der Ortschaft Pennigbüttel dar. Diese als Kreisstraße klassifizierte Straße ist von einem erhöhten Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Gewerbetreibende haben diese Lagegunst erkannt und wollen vermehrt an dieser Stelle werben. Dies erfolgt meist großflächig und unabhängig von der Stätte der Leistung.

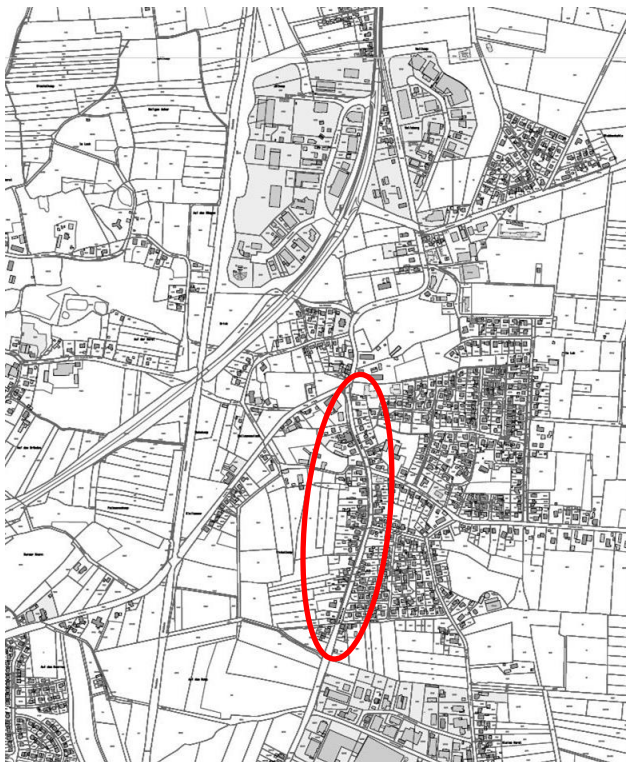


Abbildung 1: Lage der örtlichen Bauvorschrift in der Ortslage Pennigbüttel, ohne Maßstab.

Das Ortsbild im Geltungsbereich dieser Satzung ist dörflich geprägt. Die historische Struktur in diesem Bereich reicht bis ins Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Die heute noch vorhandenen und z.T. im rückwärtigen Bereich gelegenen Hofstellen unterstreichen den dörflichen Charakter. Das Gebäude Pennigbütteler Straße 92 ist ortsbildprägend.

Ziel dieser Satzung ist es, der gestalterischen Entwertung des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Die Stadt Osterholz-Scharmbeck verkennt dabei nicht, dass Werbung für Gewerbetreibende unerlässlich ist. Die Werbeanlagen sollen aber so gestaltet werden, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und der städtebauliche Charakter erkennbar bleibt. Dadurch soll das gewachse-

ne, dörflich geprägte Ortsbild von Pennigbüttel städtebaulich und gestalterisch erhalten und gestärkt werden.

Da Werbung auch wechselnden Modetrends unterworfen ist und von der Art der angebotenen Ware / Dienstleistung sowie von ästhetischen Vorstellungen abhängig ist, würde eine bis ins Detail gehende Bauvorschrift in relativ kurzer Zeit überholt sein. Deshalb verzichtet diese Satzung auf den Ausschluss bestimmter Farben und anderer bis ins Detail geregelter Gestaltungsvorgaben und beschränkt sich auf städtebauliche Anforderungen wie Gliederung, Größenbeschränkung o.ä.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den nördlichen Abschnitt der „Pennigbütteler Straße“ (Ortsdurchfahrt) in der Ortschaft Pennigbüttel.

Fünf der von der Planung betroffenen Flurstücke liegen administrativ außerhalb der Gemarkung Pennigbüttel. Sie grenzen jedoch an die Gemarkung Pennigbüttel und werden in der Örtlichkeit der Ortschaft Pennigbüttel zugehörig wahrgenommen.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Pennigbüttel sind von der Planung gesamt oder zum Teil betroffen (Stand der Flurstückdaten: 10.03.2018):

Flur 4, Flurstücke 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/11, 155/13, 155/14, 155/5 (gesamt);

Flur 4, Flurstücke 160, 53/20, 289/54, 57/1, 57/2, 57/3, 349/54, 162/1, 351/83, 83/2, 125/50, 125/58, 125/59, 88/1, 88/5, 88/8, 125/9, 125/14, 320/125, 129/3, 94/14, 91/2, 91/3, 79/4, 81/3, 159/2, 64/13, 64/14, 62/4, 60/6, 60/10, 60/13, 60/18, 60/20, 60/21 (zum Teil);

Flur 3, Flurstücke 208/2, 208/3, 449/208 (gesamt);

Flur 3, Flurstücke 91/3, 91/5, 91/6, 91/7, 90/3, 94/4, 94/5, 95/1, 95/2, 98/2, 98/4, 98/6, 98/8, 98/9, 207/2 (zum Teil);

Flur 9, Flurstücke 123/3, 17/7, 15/10, 14/4, 14/7, 13/15, 13/16, 12/1, 11/1, 11/4, 10/1, 10/2, 9/1, 9/5 (zum Teil).

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Osterholz-Scharmbeck sind von der Planung zum Teil betroffen:

Flur 42, Flurstücke 12/2, 12/5, 12/9, 439/15, 440/15.

Da sich diese Satzung auf die Gestaltung von Werbeanlagen bezieht und diese ihre Wirkung vornehmlich an der straßenzugewandten Gebäudeseite erzielen, wurde der Geltungsbereich auf die vorderen Bereiche der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke (Nahbereich) beschränkt. Aufgrund der historischen Strukturen und des vorhandenen dörflichen Charakters in diesem Bereich der Pennigbütteler Straße ist im Geltungsbereich ein besonderer Regelungsbedarf vorhanden.

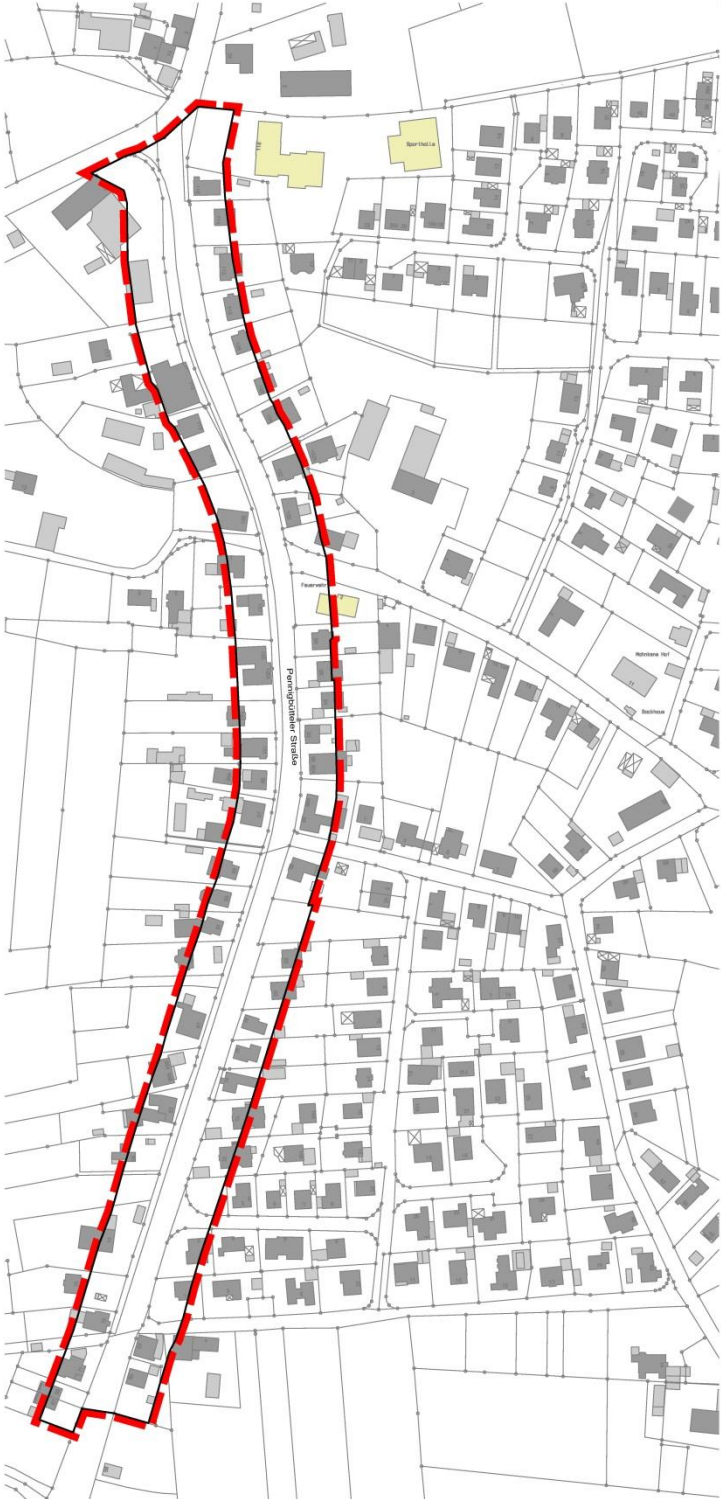


Abbildung 2: Geltungsbereich, ohne Maßstab.

### **3 Sachlicher Geltungsbereich und Begriffsbestimmung**

Der Begriff der Werbeanlage im Sinne der vorliegenden Satzung ist deckungsgleich mit dem Begriff der Werbeanlage im Sinne des § 50 Abs. 1 NBauO in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S.46), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. Nr.12/2018, S.190).

Die Stätte der Leistung ist der Ort, an dem diejenigen, die eine Leistung - Waren oder Dienste - eines Unternehmens nachfragen, die Leistung erhalten können. Keine Stätten der Leistung sind dagegen Orte, an denen Unternehmen ihre Produkte nur herstellen, bearbeiten, lagern oder verwalten, ohne dort mit Kunden unmittelbar Kontakt aufzunehmen (Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 9. Auflage, zu § 50, Rn. 38).

Die vorliegende Satzung ist bei Anbringung und Aufstellung von allen dauerhaften Werbeanlagen anzuwenden. Sie gilt auch für Werbeanlagen, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen (z.B. Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche), da sich bei Häufung solcher kleinerer Werbeanlagen ähnliche Auswirkungen ergeben wie bei größeren Anlagen.

Die Satzung gilt hingegen nicht für mobile Aufsteller, die z.B. von Geschäften während der Geschäftszeiten auf den angrenzenden Gehweg gestellt und zu Ladenschluss wieder weggeräumt werden. Auch gilt sie nicht für Werbeanlagen, die zeitlich befristet für im räumlichen Umfeld des Stadtgebietes zu verortende kulturelle, politische, sportliche, kirchliche und kommerzielle Veranstaltungen bzw. Wahlen werben, wenn gewährleistet ist, dass die Werbeanlagen nach Ablauf der jeweiligen Veranstaltung wieder beseitigt werden.

Bestehende Werbeanlagen unterliegen dem Bestandsschutz und sind von dieser Satzung ausgenommen. Dies gilt jedoch nicht bei Um- und Neugestaltung.

Die Vorschriften der NBauO, insbesondere § 50 NBauO, und des Niedersächsischen Denkmalschutzes bleiben unberührt. In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 2 „Auf der Horst - 1. Änderung“ und Nr. 147 „Im Brook“ (vgl. Anlage B3 Übersichtskarte) gibt es bezüglich Werbeanlagen keine besonderen Regelungen.



## 4 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

§ 4 der Satzung regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen. Besonderes Anliegen der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist es, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild von Grundstücken und baulichen Anlagen sowie insbesondere den städtebaulichen Charakter des Umfeldes nicht wesentlich beeinträchtigen. Um das Ortsbild und den dörflichen Charakter zu erhalten und zu sichern sowie einer Überformung des Gebietes durch Werbeanlagen entgegenzuwirken, müssen sich diese Werbeanlagen in das Ortsbild einfügen und sich diesem unterordnen.

Die maximale Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Werbeanlage beträgt 3 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite. Auch wenn mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage angebracht werden sollen, darf die sich daraus ergebende Gesamtansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite (z.B. bei zweiseitigen Werbeanlagen) nicht überschritten werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss gleichmäßig und blendfrei sein, damit eine Ablenkung und Gefährdung von Verkehrsteilnehmern verhindert wird.

Diese Satzung verfolgt das Ziel, der gestalterischen Entwertung des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Anhäufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Baukörpern zu erreichen. Gewerbetreibenden soll jedoch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, an der Stätte der Leistung für ihre Dienstleistungen/Produkte zu werben. Werbeanlagen sind daher in Bereichen, die entweder durch rechtskräftige Bebauungspläne als reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet festgesetzt sind oder nach der vorhandenen Bebauung solchen Baugebieten entsprechen, nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder, die auf einen in einer Seitenstraße der Ortschaft Pennigbüttel befindlichen Betrieb hinweisen und eine Größe von 30 x 70 cm nicht überschreiten, sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen.

## **5 Unzulässige Werbeanlagen**

Unter § 5 der Satzung sind die Werbeanlagen aufgeführt, die im Ortsbild als besonders störend angesehen werden und deshalb im Geltungsbereich dieser Satzung nicht zugelassen werden sollen. Die Sichtbarmachung der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht zählt zu den wesentlichen Aspekten der Werbung. Deshalb sollen beleuchtete, von innen leuchtende und angestrahlte Werbeanlagen - sofern keine Blendwirkung von ihnen ausgeht - weiterhin zulässig sein. Ausgeschlossen werden dagegen alle Arten bewegten oder wechselnden Lichtes. Eine Zulassung würde zu Beeinträchtigungen der Werbeanlagen in der Nachbarschaft führen und damit zu einem Anpassungszwang, mit dem Ergebnis eines Übermaßes an unerwünschten Lichteffekten. Eine solche Art der Werbung erscheint für den Geltungsbereich der Satzung nicht als angemessen und würde zudem zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen. Darüber hinaus findet mit dieser Regelung auch die Ruhebedürftigkeit der umliegenden Wohnbevölkerung Beachtung.

## **6 Abweichungen**

Aufgrund der Tatsache, dass die Satzung nicht alle Eventualitäten abdecken kann, lässt der § 6 dieser Satzung Abweichungen von den Vorschriften der §§ 4 und 5 im Einzelfall zu. Bei einem Antrag auf Befreiung von dieser örtlichen Bauvorschrift ist zu prüfen, ob die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen der Stadt Osterholz-Scharmbeck durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## **7            Ordnungswidrigkeiten**

Werden diese Vorschriften nicht eingehalten und - ohne Ausnahmegenehmigung - eine Werbeanlage installiert, die nicht dieser Satzung entspricht, liegt eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 (3) NBauO vor, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Auf § 80 (1) und (5) NBauO wird verwiesen.

## **Anlagen**

Lageplan

Übersichtskarte

Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange