

Synopsis: Örtliche Bauvorschrift Nr. 11 / 1 „Torfhaus“, 4. Änderung

ÖBV Stand 3. Änderung	Entwurf für 4. Änderung																												
<p>6.1 Allgemeine Vorschriften Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.</p>	<p>1. Allgemeine Vorschriften Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.</p>																												
<p>6.2 Außenwände Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Holzverkleidungen • Natursteinmauerwerk • Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche) • Schiefer <p>Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig. Für alle Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- RAL 1013 / Perlweiß</td> <td>- RAL 7006 / Beigegrau</td> </tr> <tr> <td>- RAL 8014 / Sepiabraun</td> <td>- RAL 8012 / Rotbraun</td> </tr> <tr> <td>- RAL 1015 / Hellelfenbein</td> <td>- RAL 9001 / Cremeweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 8019 / Graubraun</td> <td>- RAL 9002 / Grauweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 3009 / Oxidrot</td> <td>- RAL 9010 / Reinweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 3016 / Korallenrot</td> <td>- RAL 9018 / Papyrusweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 6011 / Resedagrün</td> <td></td> </tr> </table>	- RAL 1013 / Perlweiß	- RAL 7006 / Beigegrau	- RAL 8014 / Sepiabraun	- RAL 8012 / Rotbraun	- RAL 1015 / Hellelfenbein	- RAL 9001 / Cremeweiß	- RAL 8019 / Graubraun	- RAL 9002 / Grauweiß	- RAL 3009 / Oxidrot	- RAL 9010 / Reinweiß	- RAL 3016 / Korallenrot	- RAL 9018 / Papyrusweiß	- RAL 6011 / Resedagrün		<p>2. Außenwände Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Holzverkleidungen • Natursteinmauerwerk • Putz (aber nur für maximal 50 Prozent pro Wandfläche) • Schiefer • Metal- / Blechfassaden / -verkleidungen zur Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Ortgänge, Traufen und Balkone aus matt glänzender und nicht spiegelnder Oberfläche Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten und deren rechtliche Vorgaben. <p>Bei Renovierungen und Sanierungsmaßnahmen sind neben den genannten Materialien für Wandverkleidungen auch die Bestandsmaterialien zulässig. Für alle Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- RAL 1013 / Perlweiß</td> <td>- RAL 7006 / Beigegrau</td> </tr> <tr> <td>- RAL 8014 / Sepiabraun</td> <td>- RAL 8012 / Rotbraun</td> </tr> <tr> <td>- RAL 1015 / Hellelfenbein</td> <td>- RAL 9001 / Cremeweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 8019 / Graubraun</td> <td>- RAL 9002 / Grauweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 3009 / Oxidrot</td> <td>- RAL 9010 / Reinweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 3016 / Korallenrot</td> <td>- RAL 9018 / Papyrusweiß</td> </tr> <tr> <td>- RAL 6011 / Resedagrün</td> <td></td> </tr> </table> <p>Begründung: Die Ergänzung von Metall- / Blechfassaden / -verkleidungen dient zur Gestaltung von Fassadenelemente für Ortgänge, Traufen, Balkone und untergeordnete Gebäudeteile und deren rechtliche Vorgaben sowie der Verhinderung von Spiegeleffekten.</p>	- RAL 1013 / Perlweiß	- RAL 7006 / Beigegrau	- RAL 8014 / Sepiabraun	- RAL 8012 / Rotbraun	- RAL 1015 / Hellelfenbein	- RAL 9001 / Cremeweiß	- RAL 8019 / Graubraun	- RAL 9002 / Grauweiß	- RAL 3009 / Oxidrot	- RAL 9010 / Reinweiß	- RAL 3016 / Korallenrot	- RAL 9018 / Papyrusweiß	- RAL 6011 / Resedagrün	
- RAL 1013 / Perlweiß	- RAL 7006 / Beigegrau																												
- RAL 8014 / Sepiabraun	- RAL 8012 / Rotbraun																												
- RAL 1015 / Hellelfenbein	- RAL 9001 / Cremeweiß																												
- RAL 8019 / Graubraun	- RAL 9002 / Grauweiß																												
- RAL 3009 / Oxidrot	- RAL 9010 / Reinweiß																												
- RAL 3016 / Korallenrot	- RAL 9018 / Papyrusweiß																												
- RAL 6011 / Resedagrün																													
- RAL 1013 / Perlweiß	- RAL 7006 / Beigegrau																												
- RAL 8014 / Sepiabraun	- RAL 8012 / Rotbraun																												
- RAL 1015 / Hellelfenbein	- RAL 9001 / Cremeweiß																												
- RAL 8019 / Graubraun	- RAL 9002 / Grauweiß																												
- RAL 3009 / Oxidrot	- RAL 9010 / Reinweiß																												
- RAL 3016 / Korallenrot	- RAL 9018 / Papyrusweiß																												
- RAL 6011 / Resedagrün																													
<p>6.3 Fenster Strukturierte Gläser, undurchsichtige Gläser und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche bemalt oder beklebt werden.</p>	<p>3. Fenster Strukturierte Gläser, undurchsichtige Gläser und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Dabei dürfen Fensterflächen bis zu höchstens 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche bemalt oder beklebt werden. Der öffentliche Sichtbereich beträgt 25 m zur Bundesstraße 4.</p> <p>Begründung: Die Ergänzung dient der Klarstellung und Verbesserung der Anwendbarkeit für die betroffene Fläche.</p>																												

<p>6.4 Dächer Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PKW-Garagen gilt: Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberstand auszuführen. Dabei müssen eingeschossige Bauten 25 – 50° Dachneigung und Bauten mit zwei und mehr Geschossen 35 – 50° Dachneigung erhalten. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen.</p>	<p>4. Dächer Für alle Neu- und Ersatzbauten mit Ausnahme von PKW-Garagen gilt: Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit mindestens 20 cm Dachüberstand auszuführen. Dabei müssen eingeschossige Bauten 25 – 50° Dachneigung und Bauten mit zwei und mehr Geschossen 35 – 50° Dachneigung erhalten. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen. Anbauten an vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen haben sich der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anzupassen. Geneigte Satteldächer sind mit einer von 15 – 30° Dachneigung zulässig. Sämtliche Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Jedoch können 30 % dieser Fläche auch für Terrassenbeläge, Bestuhlungen, Sonnenschirme usw. genutzt werden. Eine Nutzung der Gründächer ist nur außerhalb des Eisfallrisiko zugelassen.</p> <p>Begründung: Die Ergänzung dient der Umsetzung des geplanten Hotelneubaues. Die zusätzlichen Festsetzungen werden notwendig, um das Gesamtbild der städtebaulichen Ordnung nicht zu beeinflussen. Eine mögliche Möblierung bzw. Befestigung der Dachfläche wird auf 30 % begrenzt, um die gewünschte Wirkung als Gründaches zu erhalten.</p>
<p>6.5 Dachaufbauten Als Dachaufbauten sind Schleppegauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten, gemessen von der Gebäudeaußenwand an der engsten Stelle.</p>	<p>5. Dachaufbauten Als Dachaufbauten sind Schleppegauben mit geraden Wangen zulässig. Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten, gemessen von der Gebäudeaußenwand an der engsten Stelle. Die organische Gestaltung der Gründächer (Hügel) ist von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.</p> <p>Begründung: Die Ergänzung wird notwendig, um eine Gestaltung des Gründächer durch mögliche Hügel usw. zu ermöglichen.</p>
<p>6.6 Dacheindeckungen Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Bedachungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffe zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Schiefer, Kupferblech und andere Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig: hellrot bis dunkelbraun und anthrazit.</p>	<p>6. Dacheindeckungen Als Dacheindeckung für die geneigten Dachflächen sind für harte Bedachungen mit Ausnahme von verglasten Flächen nur folgende Werkstoffe zulässig: Tonpfannen, Betondachsteine, Schiefer, Kupferblech und andere nicht spiegelnden Verblechungen. Bei dem Einbau von unbeschichteten Verblechungen sind besondere wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Außerdem sind Gründächer zulässig. Für die Tonpfannen und Betondachsteine sind nur folgende Farbtöne nach dem RAL-Farbregister zulässig: hellrot bis dunkelbraun und anthrazit. Maximal 30 Prozent der Gründachflächen dürfen für Wege und Sitzplätze mit Pflaster oder natürlichen Belägen aus Holz oder Naturstein befestigt und mit den in 6.4 genannten Möbeln genutzt werden.</p> <p>Begründung: Die Ergänzung wird notwendig, um eine mögliche Möblierung bzw. Befestigung zu begrenzen bzw. eine Spiegelung von Metallflächen zu verhindern.</p>
<p>6.7 Dachflächenfenster und Solaranlagen Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20% der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.</p>	<p>7. Dachflächenfenster und Solaranlagen Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20% der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2m einhalten.</p>

6.8 Werbeanlagen

a) Die nachstehend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen im Sinne der ÖBV im Sinne dieser ÖBV, wenn sie mehr als 1 m² Ansichtsfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:

- Werbeflächen über 0,5m²
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahnen
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder

b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisekartenkästen, Tagesaufstellern oder Werbefahnen zulässig.

c) Form der Werbeanlagen

Zugelassen sind:

- Bandwerbung bis zu einer Höhe von 0,80m und einer Länge von 2,5m und einer Tiefe von 0,15m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelelemente in der Gesamtlänge
- Werbetafeln sind bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m² zulässig.
- indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge auf 3,50m und einer Höhe auf 1,10m
- Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken.

d) Über die unter b) genannten Standorte hinaus sind an folgenden zwei Standorten weitere Werbeanlagen in folgender Form zulässig:

1. Nördlicher Ortseingang aus Richtung Bad Harzburg (Flurstücke 1/ 55 (ehemals 1/127) und 14/26, Flur 2, Gemarkung Torfhaus): Hier sind gebündelt allgemeine Informationen, Hinweise und Werbungen in Form eines Pylons oder einer ähnlichen Darstellungsform zulässig. Die einzelne Anlage darf maximal 8 m² je Ansichtsfläche messen.
 2. Südlicher Ortseingang aus Richtung Braunlage (Flurstücke 1/41, 1/75, 1/33, 1/76 und 1/155 (ehemals 1/ 27), Flur 2, Gemarkung Torfhaus: zulässige Anlagen sowie unter Nr. 1
- Die vorgenannten Flurstücke sind im Lageplan (Anlage 1 zur Örtlichen Bauvorschrift) markiert.

8. Werbeanlagen

a) Die nachstehend genannten Anlagen gelten als Werbeanlagen im Sinne der ÖBV im Sinne dieser ÖBV, wenn sie mehr als 1 m² Ansichtsfläche haben und wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind:

- Werbeflächen über 0,5m²
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger
- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahnen
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder

b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei sind pro Betrieb drei Werbeanlagen zulässig. Drei weitere Werbeanlagen sind in Form von Speisekartenkästen, Tagesaufstellern oder Werbefahnen zulässig.

c) Form der Werbeanlagen

Zugelassen sind:

- Bandwerbung bis zu einer Höhe von 0,80m und einer Länge von 2,5m und einer Tiefe von 0,15m. Dies gilt auch für die Reihungen und für Einzelelemente in der Gesamtlänge
- indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge auf 3,50m und einer Höhe auf 1,10m
- Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken.
- **Leuchtende Einzelbuchstaben (Logo), die eine maximale Nettfläche aller Einzelbuchstaben in Summe nicht mehr als 2,5 m² aufweisen, dürfen angebracht werden.**
- **Werbeanlagen dürfen maximal 1 m unter der Traufe des Daches 1. Obergeschosses angebracht werden.**
- **Als Leuchtmittel sind nur warmweiße LED zugelassen. Beleuchtete Werbeanlagen sind auf der Talseite (östliche Ansicht) nicht zugelassen.**

Begründung:

Die Ergänzung wird notwendig, um die Größe des indirekt beleuchteten Einzelbuchstabens (Logo) zu begrenzen und die Lage der Werbeanlage auf die geänderte Gebäudehöhe anzupassen.

Der Unterpunkt d) entfällt, da sich dieser außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

9. Außenbeleuchtung

Das Anstrahlen von Gebäudewänden ist unzulässig. Bei der Außenbeleuchtung des Hotelkomplexes sind nur warmweiße LED zugelassen, die zudem auf den Boden ausgerichtet und nach oben hin abgeschirmt sein müssen. Die Verwendung von Bewegungsmeldern ist - wo deren Einsatz möglich ist - einer permanenten Beleuchtung vorzuziehen.

Begründung:

Die Ergänzung wird notwendig, um die naturschutzfachliche Anforderungen umzusetzen.