Information zum Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel – Innenstadt“

Die Stadt Bad Fallingbostel führt im Bereich der Innenstadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch. Die Sanierungsziele wurden in einem Städtebaulichen Rahmenplan festgelegt und zuletzt mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2023 fortgeschrieben. Zur Unterstützung des Erreichens der Sanierungsziele wurde das Gebiet als Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt.

Ihr Vorhaben liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bad Fallingbostel-Innenstadt“.

Neben der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt gehen hiermit auch für die privaten Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter bestimmte Verpflichtungen aber auch bestimmte Vorteile einher.

Genehmigungspflicht bestimmter Maßnahmen und Rechtsvorgänge

Da die Sanierung im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt wird, müssen Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gemäß § 144 BauGB für viele Maßnahmen und Rechtsvorgänge rund um das Grundstück vor Beginn eine Genehmigung bei der Stadt einholen, z. B. wenn:

- eine bauliche Anlage errichtet oder Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- an bestehenden Gebäuden baugenehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden sollen oder Änderungen, Instandsetzungen und Modernisierungen vorgenommen werden sollen, die erheblich sind bzw. den Wert wesentlich steigern oder verändern (dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist)
- ein Gebäude abgebrochen werden soll,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- ein Grundstück verkauft, geteilt oder ein Erbbaurecht bestellt wird,
- eine Hypothek aufgenommen wird,
- ein Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr abgeschlossen wird,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Bei Baumaßnahmen ist der Antrag vor Beginn zu stellen. Im Fall von Rechtsgeschäften (z.B. Abschluss befristeter Mietverträge) bleiben diese bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam.

Der Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB für eines der o.g. genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge ist schriftlich unter Beifügung der entsprechenden Unterlagen bei der Stadtverwaltung - Fachbereich Bauen und Umwelt - einzureichen. Einen Antragsvordruck können Sie unter https://sanierung-badfallingbostel.de/fragen-antworten/ herunterladen.

Die Sanierungsgenehmigung nach §§ 144, 145 BauGB ersetzt für genehmigungspflichtige Bauvorhaben ***nicht*** die Baugenehmigung und/oder ggf. andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen. In den Fällen, in denen auch eine Baugenehmigung erforderlich ist, erfolgt die Antragstellung für die sanierungsrechtliche Genehmigung ebenfalls beim Landkreis Heidekreis als Baugenehmigungsbehörde.

➡

Gestaltungsfibel

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes ist die bauliche (Weiter-)entwicklung der Gebäudebestände gleichwertiger Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung. Um hier eine stadtbildgerechte Gestaltung zu befördern, wurde eine Gestaltungsfibel zur Berücksichtigung bei baulichen Maßnahmen entwickelt. So wird versucht einen Rahmen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung der Innenstadt Bad Fallingbostels zu schaffen, innerhalb dessen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Gestaltungsfibel steht zum Download unter https://sanierung-badfallingbostel.de/innenstadt/ zur Verfügung. Der Städtebauliche Rahmenplan, welcher unter dem gleichen Link abrufbar ist, enthält ebenfalls Informationen zu einer wünschenswerten Gestaltung.

Gestaltung von Werbeanlagen und Stellplätzen von Abfallbehältern

Für Werbeanlagen und die Stellplätze von Abfallbehältern gibt es seit dem 28.10.2026 eine verbindliche Gestaltungssatzung, die zu berücksichtigen ist. Diese können Sie ebenfalls unter https://sanierung-badfallingbostel.de/innenstadt/ oder auf der Homepage der Stadt Bad Fallingbostel unter https://www.badfallingbostel.de/Wirtschaft-Bauen/Bauen/Planungen/ abrufen. Bei Verstößen kann ein Bauordnungsverfahren eingeleitet werden. Bitte informieren Sie sich daher in Ihrem eigenen Interesse vorab.

Fördermöglichkeiten und steuerliche Vergünstigungen

Der Rat der Stadt Bad Fallingbostel hat eine Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel-Innenstadt“ erlassen. Zudem wurde ein Verfügungsfonds eingerichtet, aus welchem Projekte zur gemeinschaftlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und deren positiven nachhaltige Entwicklung gefördert werden können. Hier steht der gemeinschaftliche Aspekt im Vordergrund. Weitere Informationen sowie die Richtlinien können unter folgendem Link eingesehen werden: https://sanierung-badfallingbostel.de/startseite/forderprogramme/

Zudem oder auch ausschließlich können Eigentümer eines im Sanierungsgebietes gelegenen Grundstückes erhöhte Abschreibungen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

Wichtig ist, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen worden ist. Voraussetzung für die Förderung und die erhöhte Abschreibung ist eine zwischen Stadt und Eigentümer geschlossene vertragliche Vereinbarung vor Baubeginn.

Vereinbaren Sie gerne einen Beratungstermin mit dem Ansprechpartner bei unserem Sanierungsträger:

NLG mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Bad Fallingbostel
Herr Wittenberg
04131 9503-27 / martin.wittenberg@nlg.de

Ansprechpartner bei der Stadt Bad Fallingbostel

Genehmigungspflicht:
Frau Peters
05162 401-70
stadt@badfallingbostel.de

Fördermöglichkeiten:
Herr Menze
05162 401-71
stadt@badfallingbostel.de

Weitere Informationen zum Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel-Innenstadt“ stehen unter https://sanierung-badfallingbostel.de/innenstadt/ zur Verfügung.

Gestaltungssatzung „Innenstadt Bad Fallingbostel“

-

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen und Standplätzen für Abfallbehälter

Inhaltsverzeichnis

Präambel .....

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich .....

§ 3 Begriffsbestimmungen .....

§ 4 Zulässige Arten von Werbeanlagen .....

§ 5 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen .....

§ 6 Beleuchtung von Werbeanlagen .....

§ 7 Unterhaltung und Entfernung von Werbeanlagen .....

§ 8 Anforderungen an Standplätze für bewegliche Abfallbehälter .....

§ 9 Abweichungen .....

§ 10 Ordnungswidrigkeiten .....

§ 11 Inkrafttreten .....

Anlage 1: Lageplan zum Geltungsbereich

Anlage 2: Liste der ortsbildprägenden Gebäude

In den grauen Kästen wird die Begründung der jeweiligen Regelungen ausgeführt.

Präambel

Der Rat der Stadt Bad Fallingbostel hat, unter Berücksichtigung und Fortentwicklung der am 11.12.2018 vom Rat der Stadt Bad Fallingbostel beschlossenen „Gestaltungsfibel Innenstadt“, in seiner Sitzung am 05.10.2026 aufgrund des § 84 Abs. 3 und 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 ges Gestezes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), die nachfolgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Die Stadt Bad Fallingbostel hat den Innenstadtbereich als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, um den eingetretenen Funktionsverlusten entgegenzuwirken und das Zentrum nachhaltig zu stärken. Ein umfassendes Programm an Maßnahmen u.a. zur qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raums, Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und Steigerung der Attraktivität ist vorgesehen. Bei der Verwirklichung der Ziele ist auch der Anteil privater Baumaßnahmen in der Innenstadt relevant, da diese auf den öffentlichen Raum ausstrahlen.

Die Bausubstanz weist in der heutigen Ausprägung eine große Heterogenität auf und lässt die verschiedenen Abschnitte der Innenstadt teilweise fragmentiert erscheinen. Ein einzelnes typisches Gestaltungsmerkmal für die Innenstadt Bad Fallingbostels ist nicht erkennbar. Die bisherige bauliche Entwicklung fand dahingehend häufig nicht stilgerecht oder ortstypisch, bzw. ohne Rücksichtnahme auf das bauliche Umfeld statt. Um die positive Entwicklung durch die Innenstadtsanierung zu unterstützen und langfristig zusätzliche gestalterische Störungen zu vermeiden, wird es als sinnvoll erachtet, gestalterische Anforderungen an potentiell in besonderem Maße negativ in den öffentlichen Raum wirkende Vorhaben, hier Werbeanlagen und Abstellplätze für Mülltonnen zu formulieren.

Im Verlauf der Zeit hat sich gezeigt, dass für die angestrebten positiven Effekte die bestehende Gestaltungsfibel ohne bindenden Charakter insbesondere hinsichtlich dieser Vorhaben nicht ausreichend ist. Daher wird nun eine verbindliche örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen und Standplätze für Abfallbehälter, nachfolgend als *Gestaltungssatzung* bezeichnet, eingeführt, um die Sanierungsziele und eine ortsbildgerechte Gestaltung der Innenstadt im öffentlichen Interesse besser zu erreichen und langfristig zu sichern. Die vorhandene Gestaltungsfibel sowie der städtebauliche Rahmenplan dienen dabei als inhaltliche Grundlage.

Aufgrund der bestehenden Heterogenität der Bebauung wird auf die Formulierung verbindlicher Anforderungen für weitere Baumaßnahmen bewusst verzichtet. So soll auch dem Interesse der Eigentümer an einer freien Gestaltung Rechnung getragen werden. Gleichwohl wird es weiterhin begrüßt, wenn sich die Bauherren bezüglich aller Bauvorhaben an der Gestaltungsfibel Innenstadt orientieren.

Die Gestaltungssatzung soll einen verbindlichen Gestaltungsleitfaden und Orientierungsrahmen für zukünftige Vorhaben in ihrem Geltungsbereich darstellen. Sie soll präzise Zielvorgaben geben und dennoch Raum für Vielfalt und Eigenengagement in einer lebendigen Innenstadt bieten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich der Innenstadt von Bad Fallingbostel entsprechend der Kennzeichnung in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift Anlage 1 zur Gestaltungssatzung „Innenstadt Bad Fallingbostel“ versehen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst Werbeanlagen im Sinne des § 50 Abs. 1 NBauO, unabhängig davon, ob es sich um genehmigungspflichtige oder verfahrensfreie Baumaßnahmen handelt.

(2) Bestehende genehmigte oder verfahrensfreie Werbeanlagen unterliegen dem Bestandsschutz und sind von dieser Satzung ausgenommen. Dies gilt allerdings nicht bei Änderung oder Erneuerung bestehender Werbeanlagen.

(3) Die Gestaltungssatzung gilt nicht für Werbeanlagen, die für Wahlen oder zeitlich befristet für in der Stadt Bad Fallingbostel stattfindende kulturelle, politische, sportliche oder religiöse Veranstaltungen werben, wenn gewährleistet ist, dass die Werbeanlagen nach Beendigung der jeweiligen Veranstaltung wieder beseitigt werden.

(4) Diese Satzung gilt für Standplätze von beweglichen Abfallbehältern. Bestehende genehmigte Standplätze genießen Bestandsschutz.

(5) Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

Werbeanlagen und Standplätze von beweglichen Abfallbehältner sind in besonderem Maße geeignet, eine Ausstrahlung in den öffentlichen Raum und damit negative städtebauliche Wirkungen zu entfalten und lösen daher einen besonderen Regelungsbedarf aus. Sie unterliegen daher den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung. Sie gilt sowohl für genehmigungspflichtige wie auch bei verfahrensfreien Maßnahmen.

Denkmalpflegerische Auflagen haben stets Vorrang vor Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind zwei- oder dreidimensionale ein- bzw. mehrteilige Werbeanlagen, die parallel oder überwiegend parallel zur Fassade angebracht sind.

(3) Ausleger sind dreidimensionale ein- bzw. mehrteilige Werbeanlagen, die überwiegend senkrecht zur Gebäudefassade angebracht sind.

(4) Flächenwerbeanlagen sind zweidimensionale Werbeanlagen, d. h. flächenhafte Werbeanlagen, die auf der Innen- oder Außenseite von Schaufensterflächen angebracht sind (z. B. Klebefolien).
(5) Aufsteller sind Werbeanlagen, die vor einem Geschäft aufgestellt werden (z.B. Beachflags).

§ 4 Zulässige Arten von Werbeanlagen

(1) Zulässige Arten von Werbeanlagen sind parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen, Ausleger, Flächenwerbeanlagen sowie Aufsteller. Pro Betrieb ist die Errichtung je einer der genannten Arten zulässiger Werbeanlagen pro Gebäude gestattet.

(2) Für **parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen** gilt:
   1. Diese dürfen nur aus Einzelbuchstaben bestehen (keine Werbetafel).
   2. Diese dürfen ihrer Größe nach der Ausdehnung des zugehörigen Betriebs entsprechen, wobei insgesamt nicht mehr als 2/3 der Breite der Gebäudefront bedeckt sein darf. Die Höhe der Werbeanlage beträgt maximal 0,6 m. Die Werbeanlage muss zudem einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zu der Gebäudekante bzw. zu Trennelementen des Fassadenabschnittes einhalten, soweit sie nicht bündig mit einer Fassadenöffnung abschließt.
   3. Sind mehrere Teile auf einer durchgehenden Unterkonstruktion angebracht, zählt diese als ein Teil und wird entsprechend berücksichtigt. Die Umgrenzungslinie aller Teile bildet die Werbeanlage.

(3) **Ausleger** dürfen bis zu 1 m senkrecht von der Gebäudefassade hinausragen, sowie eine maximale Ansichtsfläche von 1 m² aufweisen. Bei der Anbringung ist eine Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m zu Gehwegen einzuhalten.

(4) Die **Flächenwerbeanlagen** an Fenstern dürfen insgesamt nicht mehr als 20 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters überdecken.

(5) Die Nutzung von maximal einem **Aufsteller** pro Betrieb ist zulässig. Für die Aufstellung im öffentlichen Straßenraum ist eine Erlaubnis gem. § 18 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) erforderlich.

(6) Einfriedungen, Tore, Dächer und Stützmauern dürfen nicht mit Werbeanlagen versehen werden.

§ 5 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen die architektonischen Gliederungs- und Gestaltungselemente der Gebäudefassade nicht überdecken und nicht beeinträchtigen. So dürfen Werbeanlagen insbesondere keine architektonisch bedeutsamen Details, wie z.B. Schnitzereien, Stützen, Pfeiler, Erker, Ornamente und Inschriften überdecken. Sie haben sich dem Bauwerk, an dem sie angebracht werden, insgesamt unterzuordnen.

(2) Werbeanlagen müssen dem Erdgeschoss zugeordnet angebracht werden. Sie dürfen daher nur bis zur Höhe von 0,5 m unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

(3) Für Werbeanlagen an ortsbildprägenden Gebäuden entsprechend der Liste in Anlage 2 ist die Farbgebung nur in schwarz über Grauschattierungen bis weiß zulässig.

(4) Besteht eine Werbeanlage aus mehreren Teilen, so sind die einzelnen Teile einheitlich zu gestalten. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie keine Bilder von Produkten und deren Erzeugnisse beinhalten.

(5) Werbeanlagen mit Neonfarben, reflektierenden oder floureszendierenden Farben und Materialien sind nicht zulässig.

§ 6 Beleuchtung von Werbeanlagen

Beleuchtung von Werbeanlagen ist in Form von Hinterleuchtung oder Anstrahlung zulässig. Die Verwendung von Blink-, Wechsel- und Lauflicht oder sonstigem beweglichen Licht sowie Lichtprojektionen ist unzulässig. Die Beleuchtung darf keine Blendwirkung auslösen.

§ 7 Unterhaltung und Entfernung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, sind ständig in einem gepflegten Zustand zu halten. Beschädigte oder verschmutzte Werbeanlagen sind zu entfernen oder instand zu setzen.

(2) Werbeanlagen, die dem Werbezweck nicht mehr entsprechen, sind zu entfernen. Ausgenommen sind Werbeanlagen die in denkmalähnlicher Art an frühere Nutzungen und Angebote erinnern.

Die Gestaltung der Werbeanlagen ist ein maßgeblicher Faktor zur Beunruhigung des Ortsbildes. Durch den reduzierten und qualitätvollen Einsatz von Werbeanlagen, kann in der Innenstadt ein aufgeräumtes Erscheinungsbild und damit auch eine Verbesserung für das Stadtbild erreicht werden. sr ermöglicht aber auch eine bessere Orientierung für Kunden.

Die Auflistung zulässiger Werbeanlagen soll einen gestalterischen Rahmen für Gewerbetreibende aufzeigen. Ihnen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihr Angebot gut sichtbar und attraktiv zu präsentieren.

Grundsätzlich sollen sich Werbeanlagen hinsichtlich Ausprägung, Material, Farbe, Gestaltung und Beleuchtung harmonisch in die Gestaltung der Gebäudefassade einfügen. Eine Beeinträchtigung der architektonischen Gestaltung und Gliederung der Fassade sowie benachbarter Gebäudefassaden und des Straßenraums ist unzulässig. Eine massive Ballung von Werbeanlagen; Materialien und Farben, die im Kontrast zur übrigen Fassaden- und Gebäudegestaltung stehen, einfache Machart und grelle Beleuchtung von Werbeanlagen führen zu Fassadenüberprägungen und einer Störwirkung von Werbeanlagen auf das Gebäude und den angrenzenden Straßenraum. Bei der Änderung, Erneuerung oder Neuanbringung von Werbeanlagen ist daher zukünftig das Einfügen in die Gebäudegestaltung und der Ausschluss einer Beeinträchtigung des Stadtbildes als Kriterium zu berücksichtigen. Die Gestaltungssatzung soll als örtliche Bauvorschrift Werbung und deren Begleiterscheinungen steuern. Es werden daher Regelungen getroffen, die eine übermäßige Beeinträchtigung der architektonischen Gestaltung und Gliederung der Fassade sowie benachbarter Gebäudefassaden und des Stradtbildes vorbeugen.

Die ortsbildprägenden Gebäude weisen aufgrund ihres Baustils oder ihrer Lage eine besondere Bedeutung für das Ortsbild auf, sodass hier etwas weitergehende Anforderungen an die Gestaltung zu stellen sind.

Schaufenster dienen in erster Linie der Warenpräsentation und dann erst als Träger für Werbung. Dies soll durch eine anteilig zulässige Beklebung unterstrichen werden. Großflächig verklebte Schaufenster und Türen erwecken wiederum den Eindruck der Abgrenzung und Abschottung von Geschäften, was vermieden werden soll.

Einzelbuchstaben können entweder hinterleuchtet werden (dann tritt der Lichtkegel an den Seiten ab) oder durch einen Beleuchtungsausleger angestrahlt werden. Die seit den vergangenen Jahrzehnten vielfach verbreiteten Leuchtkästen für Schilder und Buchstaben haben den Vorteil einer guten Sichtbarkeit sowohl tagsüber als auch nachts. Sie wirken jedoch vielfach grell und streuen die Beleuchtung diffus. Gestalterisch sind sie in den seltensten Fällen mit einer ortsbildprägenden Gebäudegestaltung vereinbar, sondern wirken als Fremdkörper, die vielfach den Eindruck „schwebender Erdgeschosse“ erwecken. Laufende, blinkende oder wechselnde Lichtinstallationen (meist LED- Tafeln oder LCD- Displays) sind durch die hervorgerufenen Lichteffekte im Regelfall nicht nur nicht mit der Gebäudegestaltung vereinbar, sondern sind als störend einzuordnen.

Unnötig gewordene Werbeanlagen sollen entfernt werden, um das Stadtbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.

§ 8 Anforderungen an Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

(1) Die Standorte zur Aufstellung von beweglichen Abfallbehältern auf den Baugrundstücken sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus nicht einsehbar sind. Hierzu ist die Schaffung von Einhausungen aus lebenden Hecken, überwiegend blickdichten Holzzäunen sowie Zaunelementen aus Kunststoffen in nicht-glänzender Holzoptik sowie Mauerwerk in ortsüblicher Ausführung und Farbgebung zulässig.

(2) Metallelemente sind untergeordnet zulässig.

(3) Nicht zulässig sind Sichtschutze aus sonstigen Kunststoffen sowie aus Materialien, die eine Mauerwerksoptik oder einen Pflanzenbewuchs vortäuschen. Auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind ausgeschlossen.

Eine Einhausung für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen und Müllcontainer), auch als Mülltonnenbox oder Müllhaus bekannt, ist eine Konstruktion, die Müllsammelplätze optisch ansprechend und vor Witterung, Fremdbefüllung und Ungeziefer schützt. Durch die Einhausung werden sie aus dem Blickfeld gerückt und das Grundstücksdesign wird aufgewertet.

Mülltonnen dürfen grundsätzlich nur für die Dauer der Leerung auf dem Gehweg stehen. Danach sind sie sofort wieder auf das private Grundstück zurück- und in die Einhausung zu verbringen.

§ 9 Abweichungen

(1) Von den Vorschriften der §§ 3 bis 8 dieser Satzung können gemäß § 66 NBauO im Einzelfall auf Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung des betreffenden Gebäudes sowie die allgemeinen Anforderungen und Erwägungen der Gestaltungssatzung berücksichtigt werden oder die Durchführung der Satzung zu einer unbilligen Härte führen würde. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dürfen nicht berührt werden.

(2) Anträge zur Zulassung einer Abweichung nach § 66 NBauO sind schriftlich beim Landkreis Heidekreis zu stellen und zu begründen, auch bei Vorhaben, die nach § 60 NBauO verfahrensfrei sind.

Allgemeinverbindliche Regelungen einer Satzung können nie so ausgestaltet sein, dass sie in jedem Einzelfall das den Zielen entsprechendste Ergebnis erzielen. Daher soll für Fälle, in denen eine in Teilen von den Vorgaben der Satzung abweichende Gestaltung sich insgesamt besser in die Gebäudefassade und das Stadtbild einfügt, Ausnahmen ermöglicht werden. Gleiches gilt für den Fall, dass die Durchführung der Satzung zu einer unbilligen Härte führen würde, bspw. wenn für einen Betrieb die Errichtung einer Werbeanlage aufgrund der Ausführung des Gebäudes in Verbindung mit den Regelungen der Satzung faktisch die Errichtung einer den Festsetzungen entsprechenden Werbeanlage ausgeschlossen wäre.

Die Ermöglichung von Ausnahmen dient insofern der Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer und Geschäftstreibenden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NbauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1. entgegen der Bestimmungen des §§ 4- 7 Werbeanlagen anbringt oder
2. entgegen der Bestimmungen des § 8 Standplätze für Abfallbehälter schafft.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Fallingbostel, den 06.10.2026

Stadt Bad Fallingbostel
Der Bürgermeister

L.S.
gez. S c h n e i d e r

Anlage 1 zur Gestaltungssatzung "Innenstadt Bad Fallingbostel"

Angefertigt : Stadt Bad Fallingbostel
Fachbereich 4 - Bauen und Umwelt

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts-
katasterinformationssystem (ALKIS)

Stand: 16.05.2025

1:2.500

N

Anlage 2 zur Gestaltungssatzung „Innenstadt Bad Fallingbostel“:

Liste der ortsbildprägenden Gebäude

Die Liste der ortsbildprägenden Gebäude wurde im Prozess zur Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel-Innenstadt“ erarbeitet. Der Rat hat über die ortsbildprägenden Gebäude in seiner Sitzung am 11.12.2018 beschlossen.

Sie verfügen aufgrund z.B. ihres Baualters, eines besonderen Baustils oder auch ihrer Lage und Funktion im Stadtgefüge über eine besondere Bedeutung für das Orts- bzw. Stadtbild der Innenstadt und sind daher besonders zu schützen.

Gebäude (Straße, Hausnr.)	**Eingehende Begründung des stadt- bzw. ortsbildprägenden Charakters**
Am Bahnhof 1	Ehemaliger Bahnhof, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerk, stadträumlich wegen Blickfang
Bahnhofstraße 6	Typischer eineinhalbgeschossiger Backsteinbau mit Walmdach und großem Zwerchhaus, ausgeprägte Fassadenzierelemente, ehemaliges Bahnhofshotel, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen typischer Backsteinfassade mit Zierelementen und Farbanstrich, hohe Bedeutung stadträumlich wegen Ecklage
Bahnhofstraße 11	Zweigeschossige Stadtvilla mit Satteldach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putzfassade mit Zierelementen, stadträumliche Bedeutung wegen Ensemblelage
Bahnhofstraße 13	Zweigeschossige Stadtvilla mit Walmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putz-/Backsteinfassade mit Zierelementen (allerdings bereits verändert), hohe Bedeutung stadträumlich wegen Ecklage
Freudenthalstraße 1	Eingeschossiger Fachwerkbau mit breitem Zwerchhaus unter Schleppgaube und Krüppelwalmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerkfassade
Heinrichsstraße 2 und 2A	Schlichtes eineinhalbgeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und überhöhtem First, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Mischung aus Backstein- und Fachwerkfassade, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Heinrichsstraße 4 und 4A	Große zweigeschossige Stadtvilla aus der Gründerzeit mit Mansarddach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen typischer Putzfassade mit Zierelementen, hohe Bedeutung stadträumlich wegen Ecklage
Heinrichsstraße 7	Zweigeschossige Stadtvilla mit Walmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), hohe Bedeutung baugestalterisch aber mit Veränderungen, stadträumlich wegen Ecklage

Hindenburgstraße 1	Typisches eineinhalbgeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach und großem Zwerchhaus, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Backstein mit geputzten Zierelementen, stadträumlich wegen Blickfang
Hindenburgstraße 4	Eingeschossiges Gebäudeensemble aus einem älteren (Mansarddach) und einem jüngeren (Satteldach) Gebäude, hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putzfassade, sehr hohe Bedeutung stadträumlich wegen Blickfang
Kirchplatz 6	Historisches Gasthaus an der Böhmebrücke, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerk (vermutlich, derzeit verputzt), stadträumlich wegen Blickfang
Kirchplatz 8	Zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach, ehemaliges Müllerhaus der Böhmemühle, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerkfassade, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Quintunsstraße 1	Typisches eineinhalbgeschossiges Fachwerkhaus mit Walmdach und großem Zwerchhaus, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerk, stadträumlich wegen Blickfang
Quintusstraße 3	Eingeschossiger Fachwerkbau mit Backsteingefachen und Krüppelwalmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen ursprünglicher Fachwerkfassade, stadträumliche Bedeutung wegen Ensemblelage
Quintusstraße 5	Typisches eineinhalbgeschossiges Backsteinhaus mit Walmdach und großem Zwerchhaus, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vermutlich vor 1918), hohe Bedeutung baugestalterisch wegen Klinker, allerdings stark verändert
Scharnhorststraße 2A	Kleine zweigeschossige Stadtvilla mit Walmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putzfassade mit Zierelementen, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Vogteistraße 3A	Hinterhaus, eineinhalbgeschossiger Putzbau mit Mansarddach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putzfassade mit Zierelementen, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Vogteistraße 14A	Typisches eineinhalbgeschossiges Fachwerkhaus mit Walmdach und großem Zwerchhaus, für die Gegend ungewöhnliche Holzverschalung der Fassade, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerk mit Holzverschalung, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Vogteistraße 18	Haupthaus zweigeschossige Stadtvilla mit Krüppelwalmdach und großem Zwerchhaus, ehemalige Dampfbäckerei, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putz-/Fachwerkfassade, hohe Bedeutung stadträumlich wegen Ecklage Nebengebäude, eingeschossiges Gebäude mit weißer Klinkerfassade mit Zierelementen, vermutlich ehemaliger Stall oder Gewerbetrakt, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen

	des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Klinkerfassade
Vogteistraße 19	Vordergebäude, großer zweigeschossiger Repräsentativbau mit Walm-/Mansarddach, ehemaliger Sitz des Landrates, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Putzfassade mit Zierelementen, stadträumliche Bedeutung wegen Alleinlage
Vogteistraße 20	Großer, zweigeschossiger, repräsentativer Backsteinbau mit gekreuztem Sattel-/Walmdach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Backsteinfassade
Vogteistraße 23	Westlicher Gebäudeteil, typisches eineinhalbgeschossiges Gebäude mit Satteldach und großem Zwerchhaus, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), stadträumlich wegen Blickfang, hohe Bedeutung baugestalterisch wegen Mischung aus Backstein- und Fachwerkfassade
Walsroder Straße 1	Repräsentativer zweigeschossiger Fachwerkbau mit Eckerker und Satteldach, Teilleerstand, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), hohe Bedeutung baugestalterisch wegen typischem Fachwerk mit Backsteinausfachung im Obergeschoss, stadträumlich wegen Ecklage
Walsroder Straße 3	Großer, zweigeschossiger Baukörper mit Walmdach, vermutlich Fachwerk im Obergeschoss, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), hohe Bedeutung baugestalterisch wegen verkleideter Fachwerkfassade
Walsroder Straße 4	Großes zweigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), stadträumlich wegen Blickfang, baugestalterische Bedeutung Backsteinfassade mit Rudimenten von Zierelementen
Walsroder Straße 6	Haupthaus einer landwirtschaftlichen Hofanlage, eingeschossiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude von beeindruckender Größe, sehr hohe Bedeutung, bauhistorisch wegen des Gebäudealters (vor 1918), baugestalterisch wegen Fachwerk, stadträumlich wegen Blickfang