

# BEGRÜNDUNG

---

## zur 1. Änderungssatzung

der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Büren, Stadt Neustadt a. Rbge.

## Gestaltungssatzung

### Büren

#### **Allgemeines**

Am 13.02.1992 ist die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Büren rechtsverbindlich geworden. Sie wird seit diesem Zeitpunkt uneingeschränkt angewendet und ist bisher nicht geändert worden.

Das Ziel der Satzung, den historisch gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und die städtebauliche Gestalt zu wahren, wurde erreicht.

In Büren sind die historischen Bauformen weitestgehend erhalten. Die wenigen „Ausreißer“ prägen aufgrund ihrer Lage oder ihrer Eingrünung nicht das Dorfbild.

Aufgrund der Anregung durch den Ortsrat der Ortschaft Bevensen und den Erfahrungen bei der Anwendung in den letzten Jahren wurde die gesamte Satzung überarbeitet und in verschiedenen Punkten geändert sowie aktualisiert.

#### **Geltungsbereich (§ 1)**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst die historisch gewachsene Ortslage und das nordwestlich angrenzende Neubaugebiet „Hollenheide“ (Bebauungsplan Nr. 440) und somit nahezu die gesamte bebaute Ortslage von Büren.

#### **Gestaltungsanforderungen an Außenwänden von Gebäuden (§ 2)**

##### **Zu Abs. 1:**

Der größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen bzw. ab der Jahrhundertwende zum 20. Jh. in massiver Ziegelbauweise errichtet wurden.

### **Zu Abs. 2:**

Bei den Fachwerkwänden mit Ziegelausfachungen und bei den massiven Ziegelwänden wurden ausnahmslos rote Ziegelsteine verwendet. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauherren und Planern zu erhöhen, wird der Farbraum auf rotbraun erweitert. Es gilt, das tradierte Ortsbild zu erhalten.

### **Zu Abs. 3:**

a) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben den unter § 2 Abs. 1 – 2 angeführten Außenwänden häufig senkrechte Holzverbletungen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Faserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Mit senkrechter Struktur und in Farbtönen von Ziegel und Holz (rot, rotbraun, braun) können sie insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen im tradierten Ortsbild oberhalb einer Höhe von 2 m verwendet werden. Dachpfannen sind im norddeutschen Raum als Fassadenbehang ortsüblich.

Die gewerblichen Betriebsgebäude werden den landwirtschaftlichen gleichgesetzt, da es sich häufig um eine vergleichbare, hallenartige Architektur handelt.

b) Holzverkleidungen im Giebel dreieck von Wohngebäuden sind zulässig, da Holzfassaden in senkrechter Struktur und den Farbtönen mittel- bis dunkelbraun zum historisch gewachsenen Ortsbild gehören.

c) Die Außenwände von Gartenhäusern, Garagen und Carports sind in tradierter Bauweise bzw. mit ortsüblichen Materialien zu erstellen.

d) Die Außenwände von Gewächshäusern und Wintergärten sind per se aus Glas. Sind geschlossene Wände oder Wandteile gewünscht, sind diese aus den ortsüblichen Materialien Ziegelstein und Holz herzustellen.

e) Da sich Trafostationen aufgrund ihrer Größe im Ortsbild unterordnen, ist nur die Farbfassung rot bis rotbraun von Bedeutung.

### **Zu Abs. 4:**

Besondere Gestaltungsmerkmale sind häufig bedeutende Architekturelemente an einem Gebäude und Details im Ortsbild. Sie geben einem Ort das Unverwechselbare. Häufig sind sie wichtige Zeitzeugen.

## **Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3)**

### **Zu Abs. 1:**

Krüppelwalm- und Satteldächer prägen die Dachlandschaft in der historisch gewachsenen Ortslage von Büren. Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Da es in es in Büren einige Gebäude mit Walmdächern gibt, soll diese Dachform zugelassen werden.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelwänden auf 1,50 m festgesetzt. Für Büren untypische Gaubenformen sind unzulässig.

### **Zu Abs. 2 und 3:**

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung um 45 Grad, bei Nebengebäuden ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken, dass kein

Fremdkörper im tradierten Ortsbild entsteht. Die gewerblichen Betriebsgebäude werden den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gleichgesetzt, weil ihre Architektur und ihre räumlichen Anforderungen vergleichbar sind.

**Zu Abs. 4 und 5:**

Die Dachlandschaft von Büren wird durch rote Dächer geprägt. Bis weit in das 20. Jh. hinein wurden ausschließlich rote Tonhohlpfannen verwendet. Um Bauherren und Planern einen größeren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen, werden auch rotbraune Dachpfannen zugelassen. Glänzende Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild. Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude) werden in der Regel leichte Dachdeckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfannen rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

**Zu Abs. 6:**

Garagen, Carports, Nebenanlagen, Windfanganbauten und Trafostationen besitzen häufig eine geringe Größe und haben somit bezüglich der Dachgestalt einen nur geringen Einfluss auf das Ortsbild. Da Garagen, Carports und Nebenanlagen in einigen Fällen mit einer größeren Grundfläche errichtet werden, wird diese bezogen auf die Freiheit an die Dachgestaltung begrenzt.

**Zu Abs. 7:**

Wintergärten besitzen per se ein Glasdach. Abweichende Dachformen wirken aufgrund ihrer Transparenz im Ortsbild nicht störend. Ferner ist die Anzahl von Wintergärten als eher gering zu beurteilen.

**Zu Abs. 8:**

Dacheinschnitte und Einschnitte in Giebeldreiecken sind fremd im Ortsbild von Büren und wirken störend auf dieses. Sie sind somit nur an von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

## **Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4)**

Einfriedungen entlang von Straßen besitzen einen nennenswerten Einfluss auf das Ortsbild. Bei den zulässigen Einfriedungen handelt es sich um tradierte Arten. Andere Einfriedungen würden das Ortsbild beeinträchtigen.

## **Höhenbegrenzungen von Traufen (§ 5)**

Die Traufhöhen von Gebäuden besitzen einen besonderen Einfluss auf das Ortsbild. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Größere Traufhöhen der Hauptdächer wirken störend im Ortsbild. Für eher untergeordnete Bauteile wie das Zwerchhaus sind größere Traufhöhen als beim Hauptdach typisch.

## **Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 6)**

### **Zu Abs. 1:**

Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist nur eine Werbeanlage je Hausfront und Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

### **Zu Abs. 2:**

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch sie nicht verdeckt werden.

### **Zu Abs. 3**

Werbeanlagen werden im dörflichen und kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses montiert. Höher angeordnete Werbeanlagen, insbesondere Überdachwerbungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

### **Zu Abs. 4:**

Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Büren besonders störend.

### **Zu Abs. 5:**

Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Büren. Sie sind deshalb unzulässig.

### **Zu Abs. 6:**

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.

## **Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift (§ 7)**

### **Zu Abs. 1 und 2:**

Bei Umbauten bzw. Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden, die ganz oder teilweise von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, kann es für die Architektur des einzelnen Gebäudes eine Beeinträchtigung darstellen, wenn sie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift einhalten. Deshalb dürfen diese abweichend von den gestalterischen Festsetzungen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

### **Zu Abs. 3:**

Solaranlagen als regenerative Energieanlagen sind aus anderen Materialien gefertigt als die üblichen Dach- und Fassadenmaterialien. Sie besitzen zumindest heute noch ein abweichendes Erscheinungsbild. Um diese neuzeitlichen Energieanlagen nicht zu behindern, sind sie trotzdem zulässig. Bei Anbringung oder Einbau der Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade sollte jedoch die Architektur des Gebäudes berücksichtigt werden, um sie nicht im besonderen Maße als Beeinträchtigung zu empfinden.

## **Ordnungswidrigkeiten (§ 8)**

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der einen auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die Örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO (Fassung vom 10.02.2003) können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen einer Örtlichen Bauvorschrift mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **12.06.2008** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Büren, vom 27.05.2008 bis einschließlich 27.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 24.11.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.

gez.  
Uwe Sternbeck  
Bürgermeister