

Begründung zur 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Eilvese der Stadt Neustadt a.Rbge.

Zu § 2: Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den historisch gewachsenen Ortskern von Eilvese. Der Geltungsbereich ist mit dem der ursprünglichen Fassung der Örtlichen Bauvorschrift von 1988 identisch.

zu § 3 Abs. 1:

- a) Der bei weitem 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. Hierbei wurden ausnahmslos rote Ziegelsteine verwendet. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauherren und Planern zu erhöhen, wurde der Farbrahmen auf rotbraun erweitert. Es gilt, das tradierte Ortsbild zu erhalten.

Trafostationen sind von geringer Größe, so dass die Außenwände alternativ auch einen Anstrich im Farbton laubgrün erhalten können, ohne als Fremdkörper im Ortsbild zu wirken.

- b) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben den unter 1a angeführten Außenwänden häufig senkrechte Holzverbretterungen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Mit senkrechter Struktur und in Farbtönen von Ziegel und Holz (rot, rotbraun, braun) können sie im tradierten Ortsbild verwendet werden. Dachpfannen sind im niederdeutschen Raum als Fassadenbehang ortsüblich.

Um der Entwicklung in der Landwirtschaft gerecht zu werden, werden bei sogenannten Kaltluftställen oberhalb einer Höhe von 2,00 m ausnahmsweise Verkleidungen mit einer Gewebewand im Farbton grün zugelassen. Diese stellen keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

- c) und d) Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen.

Den ehemals hier vorwiegend vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden werden die gewerblichen Betriebsgebäude gleichgesetzt.

zu § 3 Abs. 2:

Krüppelwalm-, Halbwalm- und Satteldächer prägen die Dachlandschaft im Ortskern von Eilvese. Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben finden bei Stroh- oder Reetdächern Verwendung. Sie sind im Ortsbild von Eilvese fremd.

zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung um 45 Grad, bei Nebenanlagen ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken, dass kein Fremdkörper im tradierten Ortsbild entsteht. Wintergärten werden bezüglich der Dachneigung Nebenanlagen gleichgesetzt.

zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern von Eilvese 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 und braune Dachpfannen zugelassen. Glasierte Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftlichen Betriebsgebäude) werden in der Regel leichte Deckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfannen rote bis braune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

Regenerative Energieanlagen und Wintergärten, die üblicherweise aus einem anderen Material gefertigt sind, sind trotzdem zulässig. Da sie nur in einem geringen Maße bzw. geringer Größe verwendet werden, werden sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

zu § 3 Abs. 5:

Garagen und im Bauwuch errichtete Nebenanlagen besitzen häufig eine geringe Größe und haben somit bezüglich der Dachgestalt einen nur geringen Einfluß auf das Ortsbild.

zu § 3 Abs. 6:

Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie Werksteine und Beschläge haben häufig einen besonderen Zeugniswert für ein Gebäude bzw. einen Ort. Sie sind deshalb zu erhalten.

zu § 3 Abs. 7:

Silos besitzen eine eigenständige Architektur. Sie werden in der Örtlichen Bauvorschrift nicht geregelt.

zu § 3 Abs. 8:

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.

zu § 3 Abs. 9:

- a) 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.

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

- b) Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist nur eine Werbeanlage je Hausfront und Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 2,00 m² bzw. bei Einzelzeichen/ einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet.
- c) Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Eilvese besonders störend.
- d) Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.
- e) Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Eilvese. Sie sind deshalb unzulässig.

zu § 3 Abs. 10:

Bei Um- und Anbauten 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 § 4: Bei Baumaßnahmen an Baudenkmalen können weitergehende oder von dieser Satzung abweichende Forderungen gestellt werden. Da gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet oder geändert werden dürfen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen, sind auch hier die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift nur eingeschränkt anwendbar.

zu § 5: 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,-- € geahndet werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.10.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom 05.07.2004 bis einschließlich 19.07.2004 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 27. Oktober 2004

Stadt Neustadt a. Rbge.



Uwe Sternbeck
Bürgermeister

