



## Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf

### 1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfaßt die alte historisch gewachsene Ortslage des Stadtteiles Helstorf und damit nur einen Teil des gesamten Dorfes, der als schützenswert anzusehen ist. Die Satzung umfaßt einen Textteil sowie eine kartografische Darstellung im Maßstab 1 : 5.000.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Das historisch als Haufendorf entstandene Helstorf hat sich im Laufe der Zeit vor allem in südwestlicher Richtung erweitert. Das Ortsbild ist heute geprägt durch seine verschiedenen Nutzungsstrukturen:

- das historisch gewachsene Dorf nahe der Leinebrücke
- der südliche Ortsrand als ungeordnete Weiterentwicklung
- die wiederum südlich anschließenden Wohnsiedlungsgebiete
- der Verdichtungsansatz an der Kreuzung der beiden Landstraßen mit anschließender Wohnbesiedelung.

Dominantes Element ist in Helstorf eindeutig das historische Dorf, das in seiner Anlage - Straßen- und Wegenetz, Gebäude- und Baumbestand - noch weitgehend erhalten ist. Trotz stetigem Rückgang der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe ist der dörfliche Charakter noch eindeutig erkennbar und erhaltenswert. Der angrenzende Dorfrandbereich und die neuen Wohnsiedlungen haben keinen derart ortsteilprägenden Charakter und stellen in dorfbaulicher Hinsicht mehr eigenständige und auch sozialstrukturell anders zusammengesetzte Ortslagen dar.

Nach wie vor sind für das historische Dorf die landwirtschaftlichen Betriebe das dorfbildprägende Element. Hierzu gehören typische Gebäude-, Hof- und Siedlungsformen, das landwirtschaftsnahe Handwerk und ein "eigener Kulturkreis", der sich z.B. durch Wohnen und Arbeiten an einem Ort, Verbundenheit mit den Nachbarn oder durch Familienzusammenhalt auszeichnet. Dieses Bild bietet sich in Helstorf in weitgehend erhaltener Form im alten Dorf. Das "Dorf" ist noch gut ablesbar, insbesondere wegen seiner freien Lage nach Norden und der Durchgrünung mit alten Eichenbeständen. Trotz rückläufiger Tendenz prägt die Landwirtschaft nach wie vor die Siedlungsstruktur des Ortsteiles. In gewachsener organischer Anordnung gruppieren sich Wohnhäuser, Altenteiler, Ställe, Scheunen und sonstige Funktionsgebäude um unterschiedlich große Hofstellen. Größere Hausgärten sind in Einzelfällen noch vorhanden. Die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen außerhalb dieses ehemaligen Haufendorfes.

Umnutzungen ehemaliger Gebäude der landwirtschaftlichen - und Handwerksbetriebe haben in mehreren Fällen bereits stattgefunden. Neubauten, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind im historischen Teil von Helstorf kaum vorhanden. Größere Freiflächen existieren lediglich an einigen wenigen Stellen, die früher als Obstwiesen und zur Tierhaltung genutzt wurden.

Ziel der Planung ist im wesentlichen die Bewahrung des alten Ortsbildes unter den gegebenen neuen Nutzungsansprüchen. Die Vereinbarkeit der Gestaltungsansprüche und die Nutzung muß erfahrungsgemäß nicht im Widerspruch zueinanderstehen.

### 3. Ortsbild

Das Ortsbild hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Innerhalb der alten Ortslage Helstorf befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unterliegen. Darüber hinaus weist Helstorf insgesamt ein relativ intaktes Dorfbild auf, welches nur teilweise durch Neubauten oder Umnutzungen aufgrund von Umstrukturierungen landwirtschaftlicher und sonstiger Betriebe mit baulichen Folgen gestört ist. Als besonders typisch sind im wesentlichen folgende Elemente erkennbar:

- Die landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude weisen eine große Grundfläche auf, die zu einer massiven Gebäudekubatur führt und den baulich-räumlichen Bereich stark prägt.
- Die übrigen Gebäudekörper sind in der Regel ebenfalls sehr groß und optisch gewichtig.
- Als Material der Außenhaut der Fassade sowohl der Haupt- als auch der Nebenanlagen wird rotes nicht glänzendes glattes einfarbiges Ziegelmauerwerk verwendet.
- Um die Gebäude liegen größere Freiflächen, so daß die Gebäude nicht eingeengt stehen, sondern ihre optische Wirkung entfalten können.
- Die Hauptgebäude weisen in der Regel Krüppelwalmdächer auf, die mit nicht glänzenden einfarbigen roten Tonziegeln belegt sind. Kleinere Nebenanlagen sind meist als rotes Satteldach ausgeführt. Meist sind keine Dachgauben, Balkone oder Einschnitte im Dachbereich vorhanden.
- Die Dachneigung steht im Verhältnis des Gesamtgebäudes. Das Verhältnis der Dachfläche zu den Fassaden ist harmonisch. Durch relativ starke Dachneigungen ergeben sich verhältnismäßig große Dachflächen, die einen optischen Schwerpunkt des Gebäudes setzen. Die Fassade tritt durch ihren geringeren Flächenanteil zurück.
- Die Fenster der Wohngebäude haben ein stehendes Format und sind durch Sprossen gegliedert. Teilweise sind Segmentbögen vorhanden. Es wird einfaches Glas verwendet. Die Fenster sind weiß, bei Scheunen sind die Tore und die Fenster meist grün gestrichen.

- Grundstückseinfriedungen sind teilweise nicht vorhanden bzw. wird die Grundstücksbegrenzung durch hohe alte Laubbäume, meist Eichen, die an der Grenze stehen, angezeigt. Ansonsten werden rote Ziegelmauern, braune Holzstaketzäune mit oder ohne Ziegelsockel oder Laubgehölzhecken verwendet, die nicht höher als 1,20 m sind.
- Die Gebäudestellung ist vielfältig und bewirkt Verengungen und Weitungen des öffentlichen Raumes.
- Die Gebäude nehmen die vorhandene Geländemodellierung auf. Aufschüttungen zum Ausgleich sind nicht vorhanden. Ebenso werden keine Kellergeschosse gebaut, die über das vorhandene Geländeniveau weiter hinausreichen.
- Die Freiflächen sind als Hausgärten angelegt oder werden als unversiegelte Flächen für verschiedenste Nutzungen verwendet.
- Der üppige Großbaumbestand verbindet die Baulichkeiten. Die typischen niedersächsischen Farben, das Rot der Baulichkeiten mit rotem Ziegelmauerwerk und roten Dachpfannen und das Grün des Baumbestandes finden sich im alten Dorfkern Helstorfs wieder.
- Werbeanlagen sind kaum vorhanden oder zurückhaltend als Werbung auf den Ort bezogen ausgebildet.

Die vorgenannten Gestaltungselemente des Dorfes sollten auch weiterhin bewahrt werden, um auch für nachfolgende Generationen das Typische und das Heimische erkennbar zu belassen. Die Rückbesinnung auf traditionelle Bauweisen und Gestaltungselemente sichert die regional verschiedenen Ortstypiken und sorgt für die Unverwechselbarkeit von Baugebieten. Diese Elemente sollen als Maßstab sowohl bei der Erhaltung und der Umnutzung von Gebäuden und der Neubebauung gelten.

#### **4. Gestaltungsanforderungen**

Zur Sicherung dieses Anspruches werden Gestaltungsanforderungen formuliert, die sich im wesentlichen auf folgende Bereiche beziehen:

1. Außenwände von Gebäuden
2. Dächer und Giebel
3. Einfriedungen
4. Fenster
5. Regenerative Energieanlagen
6. Werbeanlagen
7. Höhenbegrenzung der Gebäude



Für die Außenwände von Gebäuden und Dächer und Giebel werden ortstypisch rotes Ziegelmauerwerk sowie rote Dachpfannen verwendet.

In der Auswahl und der Farbe des Materials spiegelt sich die Baugeschichte der vergangenen Jahrhunderte wieder. Seinerzeit wurde das Material verwendet, welches landschafts- und ortstypisch war. Im Neustädter Raum befinden sich auch heute noch zahlreiche Lehmkuhlen, aus denen entsprechend das Baumaterial bezogen wurde. Weitere Transportwege zur Heranschaffung von anderen Baumaterialien wurden gescheut, da der Kostenaufwand zu groß war. Im Laufe der Zeit hat sich diese ökonomische Sichtweite im Bauen sehr gewandelt. Heute wird im Rahmen eines gewissen Wohlstandniveaus auch aus anderen Landstrichen Baumaterial herangeschafft und verwendet. Insofern gleicht sich das typische Ortsbild von Norden nach Süden immer stärker an. In den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwunges wurde der Wohlstandszugewinn gerade durch die Verwendung ausgefallener Materialien nach außen hin demonstriert. In den letzten zwei Jahrzehnten wird verstärkt versucht, diesem Bestreben aus fachlicher Sicht entgegenzuwirken und wieder sicherzustellen, daß alte Bautraditionen bewahrt werden. Dies ist insofern schlüssig, als eine Neubebauung in einem alten Ortskern seine ästhetische Annäherung auch darüber finden kann, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude an die vorhandenen Baustrukturen anpassen. Die Verwendung gleicher Materialien, gleicher Farben und ähnlicher Baukubaturen helfen zwischen neu und alt zu vermitteln. Trotzdem bestehen auch weiterhin Möglichkeiten, durch architektonische Details zum Ausdruck zu bringen, daß es sich nicht um Altbauten, sondern um Neubauten handelt. Dem Betrachter muß erkennbar bleiben, daß sich ein Neubau in seine Umgebung einpaßt und trotzdem aus einer anderen Zeit stammt.

Durch die Vorgabe der Dachform soll ein behutsames Einpassen von Neubauten in die Umgebung erfolgen. Die vorhandenen großen Gebäude weisen in der Regel Krüppelwalmdächer aus. Kleinere Nebengebäude sind oftmals mit Satteldächern gedeckt. Diese Gestaltungsmerkmale werden auch für die neuen Gebäude aufgegriffen. Wahlweise kann für Hauptgebäude das Sattel- oder Krüppelwalmdach gebaut werden. Gemeinschaftsgaragenanlagen, die eine Grundfläche von 36 qm überschreiten, sind in Anlehnung an die kleineren vorhandenen Nebenanlagen mit einem Satteldach zu versehen. Die ansonsten für kleinere Garagenanlagen zulässigen und üblichen Flachdächer sollen für größere Anlagen keine Anwendung finden, da die Gebäude für sich als selbständige Anlagen dem Typus eines Nebengebäudes angenähert sind.

Die in der Bautradition stehenden Dachgauben (Schleppgauben sowie Zwerchgiebelgauben) entsprechen ebenfalls der vorhandenen Struktur. Dachflächenfenster werden als neueres Bauelement ebenfalls zugelassen, da sie, wenn ein bestimmtes Verhältnis von Fenster- zur Dachfläche nicht überschritten wird, relativ unauffällig die Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen.

Zu der Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück gehört auch die Vorgabe einer gewissen einheitlichen Einfriedung des Grundstückes. Ortstypisch werden im alten Ortskern vor allem rote Klinkermauern sowie senkrecht stehende Holzstaketzäune in der Farbe braun verwendet. Teilweise sind auch Laubgehölzhecken anzutreffen. Allen gemein ist, daß über sie in den Garten geblickt werden kann. Da durch die örtliche Bauvorschrift nach wie vor eine relative Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten der Baulichkeiten auf dem

Grundstück bestehen bleibt, soll in direktem Anschluß an die öffentlichen Flächen eine einheitliche Abgrenzung zu den Privatbereichen erfolgen.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich vor allem um die optisch besonders hervortretenden Merkmale eines Baugebietes. Die weniger ins Gewicht fallende Gestaltung der Fassade durch Fensteröffnungen werden ebenfalls geregelt, um "das Gesicht" der Gebäude positiv zu beeinflussen. Große ungeteilte Fensteröffnungen mögen zwar bezogen auf die inneren Räumlichkeiten oftmals gewünscht sein, jedoch läßt sich auch durch kleingliedrigere Fensterformate eine sehr gute Raumbelichtung erzielen, die gleichzeitig auch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes angenehm gestaltet. Typischerweise wird die Kleinteiligkeit alter Siedlungen von einem Großteil der Bevölkerung begrüßt. Diese Kleinteiligkeit soll wieder erreicht werden, indem geteilte Fensterformate verwendet werden, die kostenmäßig kaum ins Gewicht fallen.

Die Gebäudehöhe der Neubauten soll sich in das Ortsbild einpassen. Daher wird die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt, gemessen von der vorhandenen Geländehöhe. Insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Kirche ist dies erforderlich, um den freien Blick vor allem von der Straße Ortsfeld nicht zu verstellen. Über die roten Dächer der Neubauten soll die Blickbeziehung zum Kirchturm bestehen bleiben.


Auch durch überdimensionierte und falsch angebrachte Werbeanlagen kann ein Ortsbild leiden, so daß hier ebenfalls entsprechende Vorgaben gemacht werden. Der alte Ortskern, der im wesentlichen geprägt ist durch landwirtschaftliche Betriebe, weist traditionell kaum Werbeanlagen größeren Umfanges auf. Lediglich kleine Handwerksbetriebe haben Werbung angebracht. Diese Werbeanlagen stehen jedoch in der Regel im Verhältnis der vorhandenen Kleinteiligkeit, da sie in der Regel die Kundschaft im Ort ansprechen will. Eine Fernwirkung war und ist nicht erwünscht.

Im Falle der Instandsetzung alter vorhandener Gebäude soll der alte Zustand möglichst wieder hergestellt werden. Insbesondere die wichtigen Merkmale Dach, Fassade und Einfriedungen sollen rückbesinnend auf traditionelle Bauformen wieder hergestellt werden.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 23.08.93

Stadtplanungsamt  
i. A.

  
Knieriem

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 16.08.94 bis 16.09.94 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an Gebäude und bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadtbildes im Bebauungsplangebiet Nr. 708 "Alt Helstorf" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 01.12.94 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 16. Dez. 1994

Stadt Neustadt a. Rbge.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

61Me272.Beg