

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), in der zur Zeit geltenden Fassung und aufgrund der Nds. Gemeindeordnung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01. Dez. 1994 folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen gilt innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die alte Ortslage Helstorf und wird begrenzt durch die Bebauung am Fährmannsweg, Doktorweg, Alt Helstorf, Walsroder Straße bis zum Klinkenberg und der Brückenstraße. Die beigefügte kartographische Abgrenzung des Geltungsbereiches (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gestaltungssatzung und Denkmalschutz

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleiben abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von der Örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 3

Instandsetzungen

~~Bei Instandsetzungen ist der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade sowie des Daches einschließlich aller Architekturdetails entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Maßgeblich hierfür sind alte Bauunterlagen. Existieren diese nicht mehr, sind die erkennbaren alten Baudetails wiederherzustellen oder fortzuentwickeln.~~

* siehe Seite 6

§ 4

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden einschließlich der Anbauten dürfen nur in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.
- (2) Das Ziegelmauerwerk ist in roten nicht glänzenden und nicht besandeten Ziegeln (RAL-Farbenregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 oder 3016) auszuführen. Fachwerkbauweise ist zulässig..
- (3) Die Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden müssen mindestens bis zu einer Höhe von 2 0 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, wie in Abs. 1 und Abs. 2 vorgeschrieben, ausgeführt werden. Oberhalb der Höhe von 2 m sind Verkleidungen mit zementgebundenen Platten oder Metallprofilen und mit Pfannen oder Schindeln entsprechend den Farbanforderungen nach Abs. 2 sowie natürlich belassene Holzverkleidungen und Holzverkleidungen mit einem Farbanstrich in Braun/Erdbraun (RAL-Farbenregister RAL 1011, 8001, 8003, 8007, 8008, 8024) zulässig.
- (4) Gewächshäuser und Wintergärten sollen in der Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden.
- (5) Besondere Gestaltungsmerkmale an Gebäuden, wie Inschriften, Schnitzereien und besonders gestaltete Werksteine sind zu erhalten.
- (6) Die Außenhaut der Garage ist entsprechend der Farbe der Fassade des Hauptgebäudes auszuführen. Für Gemeinschaftsgaragen über 36 qm Nutzfläche sind die Fassaden entsprechend Abs. 2 auszuführen.
- (7) Gartenlauben, Schuppen und Carports können abweichend von Absatz 1 und 2 auch mit Holz verkleidet werden. Das Holz ist in braunem Farbton (RAL-Farbenregister 8003, 8007, 8008, 8011, 8024 oder 8025) auszuführen.
- (8) Bei Trafostationen ist ein roter Farbanstrich entsprechend in Abs. 2 aufgeführten Farben des RAL-Farbenregisters zulässig, sofern nicht Ziegelmauerwerk gemäß Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 verwendet wird.

§ 5

Gestaltungsanforderungen an Dächer und Giebel

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalmdächer oder Satteldächer zulässig.
- (2) Das Satteldach wird von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First und von durchgehend senkrechten Giebelwänden gebildet. Die Traufen der Dachflächen enden jeweils an den Ecken der Giebelflächen.

- (3) Das Krüppelwalmdach wird von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet, wobei an den Giebelseiten eine Abwalmung der Giebelspitzen im oberen Bereich des Giebeldreiecks zulässig ist. Die Giebelwände sind darüber hinaus senkrecht durchgehend zu gestalten. Die Traufen der Hauptdachflächen enden jeweils an den Ecken der Giebelwände.
- (4) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 38 und nicht mehr als 50 Grad betragen. Die Dachneigung der Abwalmung muss mind. 66 Grad betragen.

Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 50 Grad betragen.

- (5) Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien im Dachgiebelbereich zu lässig. Über die Fassade hinaus springende Balkone sind unzulässig.
- (6) Als Dachgauben sind nur Schlepp- oder Giebelgauben mit Fenstern stehenden Formates zulässig.

Die Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge im Außenmaß von 4,50 m zulässig und dürfen die Traufhöhe von 1,20 m nicht überschreiben. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss die Dachfläche in einer Mindestbreite von 3 Dachpfannen durchlaufen. Dachneigungen von Schleppgauben unter 20 Grad sind unzulässig. Giebelgauben müssen eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad haben.

Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der farbigen Gestaltung sowie der Materialwahl den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen. Die Dachneigung muss mindestens 38 und höchstens 50 Grad betragen.

- (7) Darüber hinaus sind Dachflächenfenster zulässig, wenn die Summe ihrer Breiten weniger als 1/3 der Länge der Hauptdachfläche beträgt. Dachflächenfenster dürfen nur mit stehendem Format eingebaut werden. Zwischen den Dachfenstern und zu den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,20 m einzuhalten.
- (8) Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Zulässig sind einfarbige, nicht glänzende Dachpfannen, in roter Farbe (RAL-Farbenregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 oder 3016).
- (9) Für Trafostationen, Carports und Garagen sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig. Für Gemeinschaftsgaragen über 36 qm Nutzfläche sind nur Satteldächer zulässig, die die Anforderungen gemäß Abs. 4 und 8 erfüllen.
- (10) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 7 gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.
- (11) Dächer von Gartenlauben und Schuppen können auch mit Bitumbahnen gedeckt werden.

§ 6

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind zur Straße und zur Öffentlichen Grünfläche und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur standortheimische Laubgehölzhecken oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler entsprechend der Farbe und dem Material der Außenwände der Hauptfassade zulässig. Das Holz ist in den Farbtönen braun (RAL-Farbenregister 8003, 8007, 8008, 8011, 8024 oder 8025) auszuführen.
- (2) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 7

Fenster

- (1) Fenster dürfen nur mit stehendem Format eingebaut werden. Das Verhältnis der Länge zur Höhe muss sich mindestens um 0,25 m unterscheiden.
- (2) Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn das Fenster von untergeordneter Bedeutung für die gestalterische Aussage des Gebäudes ist.
- (3) Bei vorhandenen Gebäuden mit Fensteröffnungen mit Segment- oder Rundbögen müssen Rahmen und gegebenenfalls Flügel die Formen der Stürze aufnehmen. Die ursprüngliche Fensterteilung ist beizubehalten oder wiederherzustellen.
- (4) Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und von farbigen Gläsern sowie der Einbau von Rollläden, die das lichte Öffnungsmaß vorhandener Fenster reduzieren oder mit außenliegenden Kästen in von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehenden Fassaden ist unzulässig.
- (5) Das Zumauern von Fensteröffnungen in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Fassaden ist unzulässig, außer die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung erfordern dies.

§ 8

Regenerative Energieanlagen

Regenerative Energieanlagen sind ausschließlich auf den Hauptdachflächen zulässig. Zu allen Seiten der Energieanlagen sind mindestens 4 Dachpfannenreihen sichtbar zu belassen.

§ 9

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Je Arbeitsstätte und je Hauptgebäude auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude und hier nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen an anderen Gebäuden auf dem Grundstück sind unzulässig.
- (4) Schriftzüge und Embleme auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.
- (5) Bewegliche Werbeanlagen (z. B. Fahnen) sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen können aus mehreren Teilen bestehen. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet sein und dürfen insgesamt eine Ansichtsfläche von einem Quadratmeter – bei Auslegern je Ansichtsfläche ggf. je 1 qm – nicht überschreiten. Das Anbringen von Werbeanlagen über 1,20 m Länge bzw. Höhe ist nicht zulässig.
- (7) Durch die Werbeanlagen dürfen die die Gestaltung prägenden Bauteile wie z. B. Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente, Fensterläden, Inschriften, Schnitzereien, nicht überdeckt werden. Werbeanlagen müssen von Fassadenprofilierungen einen Abstand von mindestens 24 cm einhalten.
- (8) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (9) Für Werbeanlagen sind die Farben
leuchtorange (RAL 2005)
weißaluminium (RAL 9006)
graualuminium (RAL 9007)
leuchthellorange (RAL 2007) und
Reflexfarben (RAL F 7)
sowie grelle, fluoreszierende und andere kontrastreiche Farbgebungen ausgeschlossen.

- (10) Attrappen, Spannbänder, Fahnen sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.

§ 10

Höhenbegrenzung der Gebäude

Eine Traufhöhe von 3,50 m, ausgehend vom vorhandenen gewachsenen Geländeniveau auf dem Grundstück, darf nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind von der Regelung ausgeschlossen.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover in Kraft.

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

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 24.05.1995

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

