



# URSCHRIFT

## B e g r ü n d u n g

**Zur Örtlichen Bauvorschrift über die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes des Bebauungsplangebietes Nr. 149 "Beim Kuhlager" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

### 1. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die Bebauungsplangebiete "Ahnsförth", "Memeler Straße-Nord" und "Königsberger Straße" jeweils eine Gestaltungssatzung beschlossen. Der sich im unmittelbaren Anschluß hieran befindlichen Bebauungsplan Nr. 149 "Beim Kuhlager" bildet mit den o. g. Gebieten eine städtebauliche Einheit.

Um die städtebauliche Einheit nicht nur durch die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne zu dokumentieren, wird für das o.g. Bebauungsplangebiet die gleiche Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes erlassen.

### 2. Leitbild der Satzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beinhaltet eine zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Der Planbereich liegt nördlich einer bereits bestehenden, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bebauung, die nach 1945 westlich der Bahnlinie Wunstorf-Bremerhaven und nördlich der Straße "Landwehr" entstanden ist.

Vor allem der südlich an das Plangebiet angrenzende bebaute Bereich weist besondere, wiederkehrende Gestaltungsmerkmale auf, die eine optische Einheit vermitteln. Insbesondere sind dies die Dachform des stark geneigten Satteldaches und die Materialwahl der Dächer (rotes Pfannendach). Ziel der Satzung ist es daher, die vorhandenen hervorragenden Gestaltungsmerkmale dieser bestehenden Bebauung aufzunehmen und in dem Neubaugebiet fortzusetzen, in dem besonders die Dachlandschaft durch Zulassung vorgegebener Dachformen bestimmt wird. Den künftigen Bewohnern dieses Gebietes wird jedoch genügend Spielraum für die gestalterische Freiheit an ihren Eigenheimen geboten.

Durch die vom Bebauungsplan vorgegebene Ausweisung von überwiegend freistehenden Einfamilienwohnhäusern auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken wird eine gewisse Geschlossenheit der Bebauung erreicht. Um diese Geschlossenheit zu verdeutlichen und zu verhindern, daß durch eine zu große gestalterische Vielfalt der Einfriedigungen diese Geschlossenheit verloren geht, werden durch die Satzung für die Gestaltung der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen besondere gestalterische Anforderungen festgesetzt, die dem Charakter dieses Bereiches als städtischem Randgebiet entsprechen.

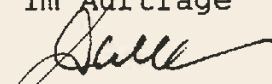
Durch die Vorschrift über die zulässigen Dachformen und die Bestimmung der zulässigen Gestaltung von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll die Charakteristik in der Gestaltung des angrenzenden, bereits bebauten Gebietes übernommen werden, ohne die Individualität des neuen Baugebietes durch strenge Gestaltungsvorschriften zu stark einzuengen.

Da gem. Nds. Bauordnung an den Grundstücksgrenzen Garagen bis jeweils 36 qm Grundfläche und zusätzlich Gebäude ohne Feuerstätten bis 15 qm zulässig sind, sind diese Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 51 qm von den Bestimmungen über die geneigten Dächer ausgenommen.

Im Gebiet sind auch Reihenhäuser bzw. Mehrgeschoßbauten zulässig, die erheblichen Stellplatzbedarf verursachen. Die dazu gehörigen Garagen sind ebenfalls mit geneigten Dächern zu versehen. Die Massierung dieser Anlagen ließe sich bei einer Flachdachausführung stadtgestalterisch nicht integrieren. \*

Aufgestellt, Neustadt a. Rbge., den 27. Nov. 1991

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
Dubberke

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 11.03. bis 13.04.92 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes des Bebauungsplangebietes Nr. 149 "Beim Kuhlager" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 04.06.92 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 08. Juni 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister

(61du483.beg)



  
Stadtdirektor