


URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g



zur Ortlichen Bauvorschrift über besonderer Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 "In den Parkwiesen" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Anlaß zur Aufstellung

Im südwestlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Abschluß der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ein neues Baugebiet entstehen. Grundlage für dieses Baugebiet ist der Bebauungsplan Nr. 155 "In den Parkwiesen". Die besondere stadträumliche Situation wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, die besonderen städtebaulichen Absichten der Einbettung eines neuen Stadtteiles in die Landschaft durch entsprechende baugestalterische Absichten zu unterstreichen. Insofern soll die Gestaltungssatzung als Instrument der positiven Baupflege verstanden werden und den Bauwilligen als Hilfestellung dienen, das individuelle Einzelobjekt in das gesamtstädtische Ortsbild zu integrieren.

2. Leitbild

Aufgrund besonderer städtebaulicher und landschaftlicher Gegebenheiten, wurde das Baugebiet "In den Parkwiesen" als einheitliche städtebauliche Anlage konzipiert. Diese städtebauliche Konzeption muß sich auch in einer gestalterischen Linie wiederfinden. Damit wird bezweckt, daß dieses Baugebiet eine gewisse eigenständige Identität erhält. Dies soll insbesondere erreicht werden durch

- die Maßstäblichkeit der Gebäude,
- die Kleingliedrigkeit ihrer äußeren Gestaltung,
- die Einheitlichkeit der Außenmaterialien.

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwunges wurden die Bauformen und die Materialenauswahl immer vielfältiger. Das Eigenheim wird heute in erster Linie als reines Wohnhaus genutzt. Seit Beginn der 80er Jahre finden zunehmend dörfliche Gestaltungselemente (Walm-, Krüppelwalmdächer, wie sie bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden vorzufinden waren; Fensterkreuze, heute meist mit aufgeklebten Plastikkreuzen) Einzug in die Baugestaltung. Traditionelle Materialien werden mit neuzeitlichem Stil abgewandelt (zum Beispiel wird statt rotem Klinker weißer Klinker verwendet; d.h. das Material ist traditionell, nicht aber die Farbe). Moderne Baustile und Fertighäuser in allen Farben und Formen wechseln sich ab. Im Hinblick auf diese sich abzeichnende und fortsetzende Entwicklung scheint das Erreichen des o.g. Ziels ohne konkrete Vorgaben ausgeschlossen. Die sich nicht nur in Neustadt a. Rbge. abzeichnende gestalterische Vielfalt läßt Ruhe und Ausgewogenheit im Stadtbild vermissen. Hier fließen Stilelemente zusammen, die für sich genommen von hohem gestalterischen Wert sind, weil sie in ihren Gesamtzusammenhang gehören, aber in ihrer Kombination und ihrer Abwandlung oft nicht zusammenpassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes läßt sich die Gestaltung der Bebauung nur sehr beschränkt beeinflussen. Die Örtliche Bauvorschrift soll den gestalterischen Rahmen setzen, den die Bauwilligen durch eigene Kreativität ausfüllen sollen. Die Gestaltungssatzung will das entstehen lassen, was in alten Städten und Dörfern als Schönheit und Wohnlichkeit entdeckt wird, nämlich eine Vielfalt individuell gestalteter Einzelbauten, die einander jedoch so zugeordnet sind und so viel gemeinsames aufweisen, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

3. Gestaltungsanforderungen

Der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung soll im wesentlichen erreicht werden, indem sich die am stärksten wirkenden Gebäudeteile Außenwand und Dach innerhalb eines bestimmten Material-, Form- und Farbspektrums bewegen. Der in Niedersachsen typische rote Ziegel wird für die Gebäudeaußenhaut vorgegeben.

Als weiteres wichtiges Element werden die Dachneigung und die Dachform festgesetzt. Damit werden bestimmte, geschichtlich für Wohngebäude untypische Formen, wie Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeschlossen. Die Form des Daches, das Satteldach und gegenläufige Pultdach, soll durch Dachaufbauten/-einschnitte so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Durch die Bestimmung der maximalen Sokkelhöhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe wird die Gesamtgebäudehöhe auf ein bestimmtes Niveau, einem Wohngebiet mit vorstädtischem Charakter entsprechend festgeschrieben. Niveausprünge zwischen Nachbargebäuden werden somit beschränkt. Insbesondere bezüglich des sehr ebenen Geländes ist dies von herausragender Bedeutung.

Prägende Elemente auf dem Grundstück sind die Garagen, Carports und Stellplätze. Um auch auf den Grundstücken selbst eine relative Homogenität zu erreichen, sollen sich die Garagen an der Material- und Farbgestaltung des Hauptgebäudes orientieren. Insbesondere zur städtebaulichen Einbindung von Garagenanlagen ist Wert darauf gelegt, daß diese ebenfalls wohlproportioniert mit geneigten Dächern zu versehen sind.

Wegen der besonderen Lage des Baugebietes im Grünen und dem Übergang in die freie Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Einfriedungen der Grundstücke gestellt. Die rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke mit Anschluß an die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen als Hecken aus standortheimischen Feldgehölzen angelegt werden. Hierdurch soll der Übergang von der Landschaft zum Baugebiet möglichst behutsam gestaltet werden.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind laut Nds. Bauordnung gärtnerisch zu gestalten. Durch die Gestaltungssatzung werden für die Vorgartenbereiche besondere Auflagen erlassen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, daß der öffentliche Straßenraum in Verbindung mit den Vorgärten die wesentlichen Gestaltmerkmale einer Wohnsiedlung bilden. Insofern sollen sich öffentlicher Straßenraum und Vorgartengestaltung ergänzen.

Zwar handelt es sich bei der Ausweisung im Bebauungsplan überwiegend um reine bzw. allgemeine Wohngebiete, bei denen eine Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Gleichwohl sind damit jedoch auch Einrichtungen zulässig, die durch überdimensionierte Werbeanlagen das Stadt- und Straßenbild negativ beeinflussen können. Daher sind die Werbeanlagen begrenzt.

Die Genehmigungsfreiheit nach § 69 NBauO gilt nicht in Gebieten mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Demnach unterliegen in einem solchen Gebiet auch

- a) Außenwandverkleidungen und Verblendung fertiggestellter baulicher Anlagen und
- b) Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden

einer besonderen Baugenehmigungspflicht. Für diese Vorhaben sind deshalb keine besonderen Regelungen für den Fall eines Verstoßes erforderlich. Demgegenüber sind die anderen baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen in den Ordnungswidrigkeitenkatalog aufzunehmen, um Verstöße entsprechend ahnden zu können.

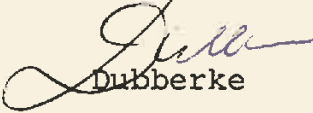
4. Kosten für die Stadt

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen für die Durchführung der Maßnahmen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Stadt Neustadt a. Rbge., den 17.02.92

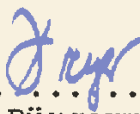
Stadtplanungsamt
Im Auftrage


Dubberke

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 25.09.93 bis 20.10.93 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat in der Beschlußfassung zur Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.09.93 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 25.10.93



.....
Bürgermeister





.....
Stadtdirektor

(61DU512.BEG)