

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung

zur Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

G e s t a l t u n g s s a t z u n g

M a r d o r f

Allgemeines

Am 09.06.1983 ist die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf rechtsverbindlich geworden. Sie wird seit diesem Zeitpunkt uneingeschränkt angewendet und ist bisher nicht geändert worden.

Das Ziel der Satzung, den historisch gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und die städtebauliche Gestalt zu wahren, wurde erreicht. Dieses Ziel wird auch weiterhin mit der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung verfolgt. Der Stadtteil Mardorf hat durch seine Lage am Steinhuder Meer besondere Bedeutung für die touristische Entwicklung des Norduferbereiches. Aus diesem Grund ist die Bewahrung des historisch gewachsenen Dorfcharakters und der städtebaulichen Gestalt von besonders hohem Interesse.

Zu § 2:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den historisch gewachsenen Ortskern von Mardorf und das Neubaugebiet "Hinter dem Kirchhofe" (Bebauungsplan Nr. 217). Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen mit dem der ursprünglichen Fassung der Örtlichen Bauvorschrift von 1983 zuzüglich des Bebauungsplanes Nr. 217 identisch. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. und die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Bebauungsplan Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. werden zu einer Satzung mit einem Geltungsbereich zusammengefasst, da die Festsetzungen der Ursprungssatzungen identisch sind.

Ferner sind in den Randbereichen einige einzelne, bebaute Grundstücke in den neuen Geltungsbereich aufgenommen worden, da diese – insbesondere beim Blick von außen auf die Ortslage – das historisch gewachsene Ortsbild beeinflussen.

Zu § 3 Abs. 1:

- a) Der bei weitem größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen manchmal auch mit verputzten Gefachen bzw. ab der Jahrhundertwende zum 20. Jh. in massiver Ziegelbauweise errichtet wurden. Hierbei wurden fast ausnahmslos rote Ziegelsteine verwendet. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauherren und Planern zu erhöhen, wurde der Farbrahmen auf rotbraun erweitert. Bei verputzten Gefachen sind diese traditionell weiß oder hell-erdfarben. Ein Anstrich im Farbton rot bis rotbraun würde das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Als Ziel gilt es, das tradierte Ortsbild zu erhalten.

Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen. Damit Garagen, Carports, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen von geringer Größe nicht zwingend aus massivem Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk mit Ziegelausfachungen erstellt werden müssen, werden Holzverkleidungen in einer entsprechenden Farbfassung für zulässig erklärt.

- b) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben massiven Ziegelwänden bzw. Fachwerkwänden mit Ziegelausfachungen häufig senkrechte Holzverbreterungen oder Behänge aus roten Tonhohlpfannen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Faserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Insbesondere mit senkrechter Struktur und in Farbtönen des Ziegels (rot bis rotbraun) wirken sie im Ortsbild nicht fremd.

Die gewerblichen Betriebsgebäude werden in ihrer Gestaltungsmöglichkeit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gleichgesetzt, da sie häufig eine vergleichbare Kubatur aufweisen.

- c) Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen. Anstriche im Farbton rot bis rotbraun beeinträchtigen das Ortsbild nicht wesentlich.

Zu § 3 Abs. 2:

Krüppelwalm- und Satteldächer prägen die Dachlandschaft im Ortskern von Mardorf und aufgrund der örtlichen Bauvorschrift auch im angrenzenden Neubaugebiet "Hinterm Kirchhofe". Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten 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- und Reetdächern Verwendung. Sie sind im Ortsbild von Mardorf fremd.

Zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung bei Wohn- und Wohnwirtschaftsgebäuden um 45°, bei Nebenanlagen ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken, dass kein Fremdkörper im tradierten Ortsbild entsteht.

Zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern und in dem westlich angrenzenden Neubaugebiet von Mardorf 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 Dachpfannen zugelassen. Glänzende Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden) werden häufig leichte Deckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfannen rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden auf den Dachflächen zugelassen, wohlwiegend, dass sie das Ortsbild aufgrund ihrer Farbigkeit und Reflexion negativ beeinflussen. Um die Beeinträchtigung in Grenzen zu halten, werden die Anlagen nur in klaren, rechteckigen Formen, bis zu zwei Stück je Dachfläche, zugelassen. Um Dachaufbauten und Schornsteine herumverlegte Module sowie bei Krüppelwalmdächern abgetreppt verlegte Module stören die Architektur des Gebäudes und das Ortsbild wesentlich.

Mit der Festsetzung wird dem derzeitigen, berechtigten Verlangen nach regenerativen Energieversorgungsanlagen bei entsprechender Rücksichtnahme auf das Ortsbild Rechnung getragen.

Zu § 3 Abs. 5:

Garagen und Nebenanlagen von eher geringer Größe sowie untergeordnete Anbauten des Hauptbaukörpers haben bezüglich der Dachgestalt einen nur geringen Einfluss auf das Ortsbild. Wintergärten besitzen per se häufig eine abweichende Dachform, insbesondere durch die Verwendung von Glas ein abweichendes Material für das Dach.

Zu § 3 Abs. 6:

Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte 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.

Für Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt, um zu verhindern, dass der öffentliche Straßenraum eingeeignet wirkt und wichtige Sichtbeziehungen gestört werden.

Zu § 3 Abs. 9:

- a) Da eine Häufung von Werbeanlagen, das historisch gewachsene Ortsbild von Mardorf stört, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Das konstruktive Gefüge der Fachwerkfassaden soll durch Werbeanlagen nicht verdeckt und somit gestört werden.
- c) 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.

- d) Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage je Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 3,0 qm bzw. bei Einzelzeichen/einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet. Mit der Erhöhung der Ansichtsfläche von 1,5 auf 3,0 m² wird dem geschäftlichen Bestreben in einem Rahmen Rechnung getragen, die das Ortsbild noch verträgt. Ferner ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche bis 1,5 m² zulässig. Hier existierte zuvor eine Lücke in der Satzung.
- e) Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Mardorf besonders störend.
- f) Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.
- g) Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Mardorf. 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 die Um- und Anbauten abweichend von den gestalterischen Festsetzungen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

Zu § 4:

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.

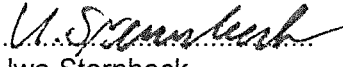
Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO (Fassung vom 10.02.2003) können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.02.2010** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 05.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 10.03.2010

Stadt Neustadt a. Rbge.


Uwe Sternbeck
Bürgermeister

