



B e g r ü n d u n g

zur örtlichen Bauvorschrift des Orts- und Straßenbildes
des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit der Gebietsreform vom 1. 3. 1974 aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und 33 ehemals selbständigen Gemeinden gebildet worden. Die Struktur dieser Orte ist durchweg als dörfliche Siedlung mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal eines großen Teiles dieser Orte ist ein historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern, der nach seiner Geschlossenheit und seinem Charakter zu den Kulturdenkmalen Niedersachsens zu zählen ist.

Schneeren stellt sich als abgerundetes Haufendorf mit einem reizvollen Dorfkern und charakteristischer, einheitlicher Bebauung dar. Das Ortsbild des Kernbereiches wird weitgehend von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt, deren Gebäude einheitliche Gestaltungselemente aufweisen. In der Ortsmitte liegt der 4 ha große Eichenkamp mit einem Baumbestand von über 100 Jahren. Der Eichenkamp ist seit 1962 unter Landschaftsschutz gestellt und dürfte nach seiner Art und Lage einmalig im Stadtgebiet sein.

Das Straßenbild Schneerens ist durch einen hervorragenden bodenständigen Baumbestand geprägt.

Die Dachform der meist eingeschossigen Wohngebäude ist das Krüppelwalmdach und das Satteldach, während die Stallungen und Lagerräume grundsätzlich mit einem Satteldach gedeckt sind.

Bei zweigeschossigen Gebäuden liegt das 2. Geschoß im Dachraum. Die ortsübliche Geschoßhöhe im EG beträgt = 2,60 m, die Höhe der Traufe liegt bei 2,75 - 3,80 m.

Die Dachneigung beträgt bei den Wohnbauten 40 - 48°, bei den Wirtschaftsgebäuden 30 - 35°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Mauer- und Dachziegel, bei Fachwerkgebäuden zusätzlich dunkle Hölzer.

Die ortsübliche Bebauung (Wohngebäude, Stallungen, Lager, Geräteschuppen, Garagen) ist wegen hohen Grundwasserstandes nicht unterkellert.

Als Grundstücksbegrenzungen überwiegen ca. 1,00 m hohe lebende Hecken, bzw. vertikal gegliederte Holzzäune mit Mauerpfeilern aus roten Mauerziegeln.

Im Bereich der übrigen Ortslage ist der Ortscharakter weniger ausgeprägt. In diesem Bereich herrscht das Siedlerhaus aus rotem Mauerwerk mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Neben den bestehenden Sattel- und Krüppelwalmdächern fügen sich auch Walmdächer in das Ortsbild der umgebenden Bebauung ein.

2. Anlaß der Aufstellung der Satzung

Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und durch die nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Verbandsplan Großraum Hannover erlassene Beschränkung und Eigenentwicklung und der daraus resultierenden Schwierigkeit, weitere Bebauungspläne außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft aufzustellen, erhöht sich der Druck auf die Baulücken im städtebaulich wertvollen Ortskern.

Dabei ist als Entwicklung deutlich abzusehen, daß diese Baulücken von modernen Glasbaustein-Bungalows und Fertighäusern in allen Farben und Formen ausgefüllt werden und damit den geschlossenen Dorfcharakter und die städtebauliche Gestalt zerstören.

Im Rahmen des § 34 Bundesbaugesetz läßt sich die Bebauung von Grundstücken des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur sehr beschränkt kontrollieren; das Ergebnis läßt sich an zahlreichen zerstörten Ortsbildern im Großraum Hannover ablesen.

3. Ziel der Satzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Hierzu sollen für den Kernbereich Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Für die übrige Ortslage sollen die Anforderungen geringer sein, wobei auch in diesem Bereich ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen vorgesehen ist, um die Einheitlichkeit des gesamten Ortsbildes zu gewährleisten.

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten und der Außenanlagen bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere für die Traufhöhe der Gebäude, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer.

Für den Kernbereich wird eine Traufhöhe festgelegt, die der Höhe der älteren Bausubstanz entspricht und in Verbindung mit der Neigung der Dächer einen Rahmen für die Höhenentwicklung des Ortsbildes setzt. Die Höhe des EG-Fußbodens soll festgesetzt werden, um ortsunübliche Sockel mit den damit verbundenen Außentreppenanlagen zu vermeiden.

Für den Bereich der Gestaltung der Außenwände und Dächer werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die übliche Grundstücksbegrenzung beibehalten werden.

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dazu, die Konstruktion bei Fachwerkhäusern nicht zu verdecken.

Für die übrige Ortslage wurde ein weiteres Spektrum der Materialien und Formen festgesetzt, wobei der gestalterische Zusammenhang mit dem Ortskern erhalten bleiben soll. In diesem Bereich können auch eingeschossige Flachdachbauten und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn diese Anlagen deutlich geringere Fläche als der Hauptbaukörper beanspruchen.

Diese Lösung ist in Schneeren mehrfach beispielhaft angewendet worden und trägt dem Wunsch nach Gestaltungsvielfalt und der Verwendung neuerer Fertigungsmethoden Rechnung.

Die Zielsetzung dieser örtlichen Bauvorschrift ist inhaltlicher Bestandteil des Landes Landesentwicklungsprogrammes Niedersachsen 1985:

Die Gestaltung der Städte und Dörfer mit ihren geschichtlichen und künstlerisch bedeutsamen Einzelbauten und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang ist in ihrer besonderen Bedeutung für das Lebensgefühl zu erhalten und sinnvoll weiterzuentwickeln. Geschlossene Ortsränder und städtebaulich wertvolle Orts-silhouetten sind, insbesondere im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft, in die städtebauliche Gesamtplanung einzu-beziehen. Dabei kann es sich empfehlen, auf der Grundlage einer Stadtanalyse ein Gesamtkonzept für die Gestaltung zusammenhängender Ortsbereiche zu entwickeln.

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt Neustadt entstehen bei der Durchführung der Maßnahmen keine Kosten.

13. März 1978

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister



Stadtdirektor