

# Begründung

## der

- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest"
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A2 "In der mittelsten Wandlung",
- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring"
- 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 B "Zur Aue"
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 C1 "Nördliches Kuhlager",
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth"
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 „Auenblick Süd“
- 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte"

**Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt**

Die Plangebiete liegen im Nordwesten der Kernstadt von der Stadt Neustadt a. Rbge. Sie stellen einen Teil des Entwicklungsbereiches „Auenland“ dar.

1. Bebauungsplan Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest" inkl. 1. Änderung,  
*Rechtskraft: 21.03.2002 / 08.01.2004*
2. Bebauungsplan Nr. 159 A 2 "In der mittelsten Wandlung",  
*Rechtskraft: 12.04.2001*
3. Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" inkl. 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung,  
*Rechtskraft: 17.08.2006 / 30.06.2011*
4. Bebauungsplan Nr. 159 B "Zur Aue" inkl. 1. vereinfachte Änderung,  
*Rechtskraft: 03.12.2009 / 03.03.2011*
5. Bebauungsplan Nr. 159 C 1 "Nördliches Kuhlager",  
*Rechtskraft: 21.10.1999*
6. Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth",  
*Rechtskraft: 05.08.2004*
7. Bebauungsplan Nr. 159 G 1 "Auenblick Süd",  
*Rechtskraft: 26.06.2008*
8. Bebauungsplan Nr. 159 G 2 "Auenblick Mitte",  
*Rechtskraft: 09.12.2010*

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche, zum Teil als gemischte Baufläche und als Sonderbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderungen umfasst den gesamten Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne Nrn. 1 bis 4 und Nrn. 6 bis 8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 C 1 ist nur der WA1-Bereich betroffen.

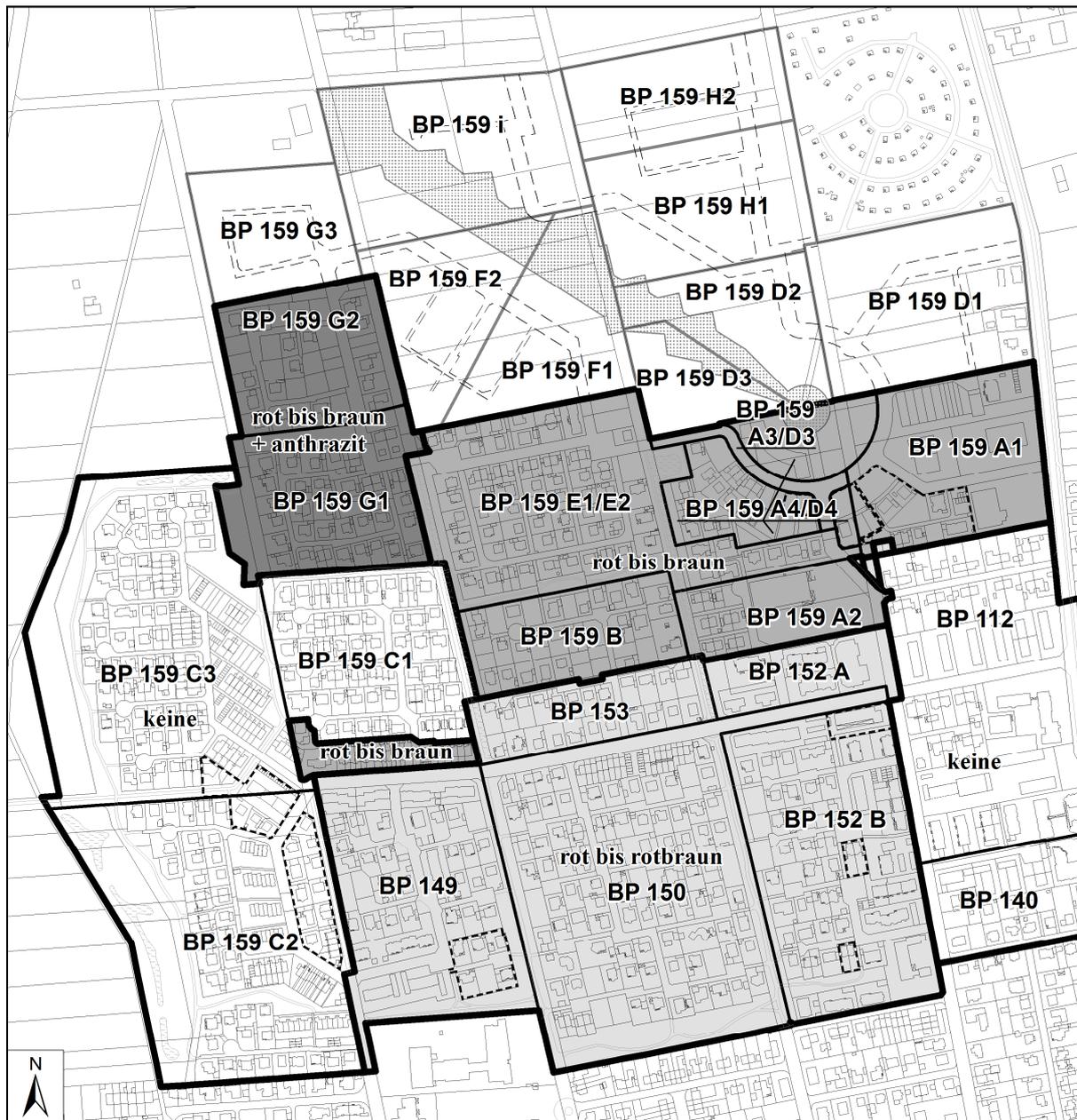


Abbildung 1: Geltungsbereich

## 1. Anlass und Ziele der Planungen

Der Entwicklungsbereich "Auenland" in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. wird seit 1999 abschnittsweise entwickelt. Die gestalterischen Festsetzungen sind differenziert zu den jeweiligen Bebauungsplänen beschlossen worden. Mit der zeitlichen Entwicklungsspanne waren die Anforderungen an die gestalterischen Festsetzungen einem Wandel unterzogen. Um Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen umsetzen zu können, wurden integriert in die o. g. Bebauungspläne örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Somit existieren in dem Entwicklungsbereich "Auenland" die unterschiedlichsten Festsetzungen über die zulässige Farbgestaltung der Dächer.

In den Geltungsbereichen der älteren Bebauungspläne, bis etwa zu Beginn der 90er Jahre, wurden rote bis rotbraune Dächer vorgeschrieben. Dieser Bereich erstreckt sich von Süden bis etwa 1- bis 2-zeilig nördlich der Memeler Straße. Der westlich gelegene C-Bereich

(Bebauungspläne Nrn. 159 C 1 - 3), welcher seit dem Ende der 90er Jahre bis zum Jahr 2000 entwickelt wurde, hat mit Ausnahme entlang der Memeler Straße keine Regelungen zu den Dachfarben. Somit entstanden hier neben roten, braunen und schwarzen Dächern auch Dächer mit ausgefallenen Dachfarben, wie zum Beispiel blaue Dächer. Von der Nienburger Straße bis zum Graben Ahnsförth wurden Anfang des Jahres 2000 rote bis braune Dacheindeckungen gefordert. Um den Wünschen der Bauherren entgegenzukommen, hat der Rat ab 2008 für den G-Bereich die Zulässigkeit der klassischen Dachfarben um die anthrazitfarbenen Dächer erweitert.

Durch die Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Auenland“ soll jetzt eine einheitliche Regelung der Dachfarben im gesamten Entwicklungsbereich erfolgen. Es sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau und grün, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis braune und graue bis schwarze Dacheindeckungen einheitlich erweitert. Ausnahmen bestehen aus ökologischen Gründen für die Ausnutzung von Solarenergie und funktionsbedingt für Wintergärten oder zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen. Der Glanzgrad von Dacheindeckungen wird bewusst nicht geregelt, da er kaum definierbar ist und die wirtschaftlichen Vorteile überwiegen.

Um eine unzulässige und unlogische doppelte Festsetzung zu vermeiden, ist das Ziel dieser Planungen die entsprechenden textlichen Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne aufzuheben.

## 2. Planinhalt

### - Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen -

Durch diese Bebauungsplanänderungen werden folgende gestalterische Festsetzungen aufgehoben:

Bebauungsplan Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest" inkl. 1. Änderung

#### § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(6) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

(2001) rotorange	(2002) blutorange	(3000) feuerrot
(3002) karminrot	(3013) tomatenrot	(3016) korallenrot
(8003) lehmbraun	(8004) kupferbraun	(8007) rehbraun
(8008) olivbraun	(8012) rotbraun	(8015) kastanienbraun
(8023) orangebraun		

(7) Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Abs. 6 eine Glaseindeckung mit einer Fläche von maximal  $\frac{1}{2}$  der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig. Für Wintergärten ist eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(8) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 6-7 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 2 und 3.

## Bebauungsplan Nr. 159 A 2 "In der mittelsten Wandlung"

7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachdeckung für geneigte Dächer nur rote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008 und 8023 festgelegten Farben zu verwenden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie und solarer Warmwassererzeugung.

## Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" inkl. 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

### § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(6) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

(2001) rotorange	(2002) blutorange	(3000) feuerrot
(3002) karminrot	(3013) tomatenrot	(3016) korallenrot
(8003) lehm Braun	(8004) kupferbraun	(8007) rehbraun
(8008) olivbraun	(8012) rotbraun	(8015) kastanienbraun
(8023) orangebraun		

(7) Abweichend von § 2(6) sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln / Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ist in den WA-Gebieten östlich der Königsberger Straße abweichend von Abs. 6 eine Glaseindeckung mit einer Fläche von maximal 1/2 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist für Wintergärten eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(8) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Innerhalb der äußeren Abmessungen dieser Anlagen ist abweichend von Abs. 6 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(9) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 6-8 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 3 und 4.

## Bebauungsplan Nr. 159 B "Zur Aue" inkl. 1. vereinfachte Änderung

### § 2 Dächer

2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen aus Ton oder Beton ohne Glasanteil im Material (= nicht glänzend) in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des unten aufgeführten RAL-Farbregisters) zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solar- und Fotovoltaikanlagen und bei begrünten Dächern.

4. Als Farbtöne rot bis braun gelten nach RAL-Farbenübersicht RAL-K7: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3007 (schwarzrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8003 (lehm Braun), 8004 (kupferbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun).

## Bebauungsplan Nr. 159 C 1 "Nördliches Kuhlager"

11. Als Dachdeckung für geneigte Dächer dürfen im WA1-Bereich nur rote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008 und 8023 festgelegten Farben verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie und solarer Warmwassererzeugung.

## Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth"

### § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(6) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

(2001) rotorange	(2002) blutorange	(3000) feuerrot
(3002) karminrot	(3013) tomatenrot	(3016) korallenrot
(8003) lehm Braun	(8004) kupferbraun	(8007) rehbraun
(8008) olivbraun	(8012) rotbraun	(8015) kastanienbraun
(8023) orangebraun		

(7) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 6 eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(8) Für die Nutzung von Solarenergie ist abweichend von Abs. 6 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(9) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 6 - 8 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 2 und 3.

## Bebauungsplan Nr. 159 G 1 "Auenblick Süd"

### § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(4) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteil (= nicht glänzend) und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun	RAL	2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
anthrazit	RAL	7015, 7016, 7024

(5) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 4 eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(6) Für die Nutzung von Solarenergie ist abweichend von Abs. 4 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(7) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 4 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 1 und 2.

## Bebauungsplan Nr. 159 G 2 "Auenblick Mitte"

### § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(4) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteil (= nicht glänzend) und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun	RAL	2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
anthrazit	RAL	7015, 7016, 7024

(5) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 4 eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(6) Für die Nutzung von Solarenergie ist abweichend von Abs. 4 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(7) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 4 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest-Neigungsbegrenzung nach Abs. 1 und 2.

Durch die Aufstellung der Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Auenland“ und der o. g. Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen durch die Änderungen der Bebauungspläne treten dann folgende, wesentliche Änderungen bezüglich der Gestaltungsanforderungen ein:

- Zulässigkeit von **Dachfarben**

Die bisherigen Regelungen bzgl. der ausschließlichen Zulässigkeit von roten, rot-braunen, braunen und/oder anthrazitfarbenen Dachfarben wird auf die Zulässigkeit von grauen bis schwarzen Dacheindeckungen einheitlich erweitert. Somit werden nur noch besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau und grün ausgeschlossen.

- **Abweichungen**

Abweichungen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nutzungen von Solarenergie etc. werden einheitlich geregelt.

- Zulässigkeit von **glänzenden** Dachziegeln

Glänzende Dachziegel waren bisher in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest" inkl. 1. Änderung, Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" inkl. 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Nr. 159 B "Zur Aue" inkl. 1. vereinfachte Änderung, Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth", Nr. 159 G 1 "Auenblick Süd", Nr. 159 G 2 "Auenblick Mitte" ausgeschlossen. Durch die Aufhebung der Festsetzung und dem bewussten Verzicht auf die Neuregelung in der selbstständigen Gestaltungssatzung sind glänzende Dachziegel dann zulässig.

Der Glanzgrad ist kaum definierbar und schwierig rechtssicher festzusetzen. Darüber hinaus halten glasierte Dachziegel länger und sind somit wirtschaftlicher. Weiterhin ist im Rahmen der Dachsanierung die Glasur eine sinnvolle Methode.

Die Begründungen für die einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Auenland“ sind bitte auch der Begründung zur Gestaltungssatzung zu entnehmen. **Die Regelungsinhalte sind nicht Bestandteil dieser Planung. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist, eine Doppelregulierung zu vermeiden.**

Die Bebauung in den Plangebieten entfaltet keine Außenwirkung auf historische oder dörfliche Bebauung oder auf Baudenkmale.

Die Bebauungsplanänderungen fördern den privaten Belang der Erweiterung der Baufreiheit. Eine Beeinträchtigung von privaten oder öffentlichen Belangen ist durch diese Planungen nicht erkennbar.

Die Grundzüge der Planungen sind nicht betroffen; deshalb wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Spielplatzbedarf**

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung ist vorhanden.

Diese Änderungen der Bebauungspläne haben keine Auswirkungen auf den Kinderspielplatzbedarf.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch diese Bebauungsplanänderungen entstehen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **5. Kosten, Realisierung und Rechtsfolgen**

Es fallen keine Kosten und Maßnahmen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderungen für die Stadt Neustadt a. Rbge. an.

Die Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Auenland“ (Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Dächern innerhalb des Entwicklungsbereiches „Auenland“ der Kernstadt von Neustadt a. Rbge.) soll gleichzeitig mit dieser Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangen.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 15.07.2014

Stadtplanung  
im Auftrag

gez. Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest", 2. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 A2 "In der mittelsten Wandlung", 1. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring", 2. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 B "Zur Aue", 2. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 C1 "Nördliches Kuhlager", 1. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth", 1. vereinfachte Änderung; dem Bebauungsplan Nr. 159 G1 "Auenblick Süd", 1. vereinfachte Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 159 G2 "Auenblick Mitte", 1. vereinfachte Änderung, alle Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 24.02. bis einschließlich 24.03.2014 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 08.05.2014 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 16.07.2014

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

(L.S.)

gez. Dr. Windmann