

## Örtliche Bauvorschrift

### **über Gestaltung für das Baugebiet „Auf der Linde“ (ÖBVG – Linde) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Auf der Linde“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Neustadt a. Rbge.**

---

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. Juli 1973 (NBauO), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds, GVBl. S. 517) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. f. F. vom 18.10.1977 (NGO) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 04.06.1981 die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Diese örtliche Bauvorschrift besteht aus textlichen Festsetzungen und einem Erläuterungsplan.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift wird begrenzt
- im Osten durch die westliche Straßengrenze der Straße „An der Eisenbahn“
  - im Süden durch die nördliche Straßengrenze der „Hertzstraße“
  - im Westen durch die östliche Straßengrenze der „Hans-Böckler-Straße“
  - im Norden durch die zusammenhängende Begrenzungslinie, die durch die jeweils südlichen Grenzen der Flurstücke 202/18, 104/17, 202/8, 202/7, 202/20, 202/5, 202/4, 202/3 gebildet wird.
- (2) Der genannte Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist aufgeteilt in die Gestaltungsbereiche 1 bis 5, die wiederum entsprechend den im Erläuterungsplan hervorgehobenen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 137 untergliedert sind.

#### **§ 3 Gestalterische Außenansichten**

- (1) Außenwände

Die Außenwandflächen der Haupt- und Nebengebäude und Garagen sind aus roten bis rot-braunen ungenarbtten Vormauerziegeln oder Klinkern im Rahmen der Farbtöne RAL 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 herzustellen.

Es ist beabsichtigt, innerhalb eines jeweiligen Gestaltungsbereiches ein in Farbe, Material und Format gleichartiges Mauerziegel zu verwenden.

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere für Brüstungen und Stürze sind auch Sichtbeton ohne farbliche Oberflächenbehandlung und Holzverschalungen zugelassen.

Über diese Vorschriften hinaus gelten besondere Regelungen für die folgenden Bereiche:

1. Bereich 1           Traufseitig müssen die einzelnen Gebäude durch über die gesamte Wandhöhe verlaufende Vor- und Rücksprünge gegliedert werden. Die Breite der einzelnen Vorsprünge muss mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der zugehörigen Hauswand betragen.
2. Bereich 3           Ab dem 1. Obergeschoss sind einheitlich gefärbte Asbestzementplatten sowie Asbestzementkurzwellplatten in den Farbtönen RAL 6003, 6012, 6013, 6015, 6020, 7006, 7013, 8019 sowie Naturschiefer und einheitliche Holzverkleidungen in den Farbtönen RAL 6015 (mooreiche) RAL 6020 (wacholdergrün) und RAL 8014 (palisander) zulässig.
3. Bereich 4           Die straßen- und gartenseitigen Wandflächen sind mind. im Bereich eines Geschosses durch mehr als 1 m Tiefe Rücksprünge zu gliedern.

(2) Fenster und Türen

Fenster müssen durch Pfosten, Querhölzer (Kämpfer) Sprossen o. ä. in Gasflächen von max. 1,25 qm untergliedert sein. Türflächen sind in Flächen von max. 1,5 qm zu gliedern. Ausgenommen sind Garagentore. Die Bauteile von Fenstern und Türen und Rollläden sollen eine weiße Oberfläche haben. Volltonfarben können zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile, insb. Flügel- oder Blendrahmen oder Füllungen dienen und die anschließenden Bauteile der Fenster weiß entgegengesetzt sind.

## **§ 4 Dachgestaltung**

(1) Dachformen

Bei Gemeinschaftsgaragen ist für den Bereich einer Anlage nur eine einheitliche Dachform mit gleicher Dachdeckung zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen mit Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern versehen werden.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsbereiches sind zulässig:

1. Bereich 1   bei traufständigen Anlagen Satteldächer in einem Neigungswinkel von 30 – 45°. Vor- und Rücksprünge haben die Dachform und ihre Neigung durch Abschleppen bzw. Durchdringung aufzunehmen. Schaugiebel (Risalite) sind zulässig, wenn ihr oberster Punkt die Linie des Hauptfirstes nicht übersteigt. Je Gebäude ist zumindest an einer Traufseite ein Schaugiebel oder ein Dacherker vorgeschrieben.

2. Bereich 2 Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45°.
3. Bereich 3 Pultdächer mit einer Neigung von 15 – 20°.

(2) Dachneigung

Für geneigte Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen im Rahmen der Farbtöne RAL 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 zulässig.

Es ist beabsichtigt, innerhalb eines jeweiligen Gestaltungsbereiches eine in Form, Farbe und Material gleichartige Dachdeckung zu verwenden. Vordächer dürfen außerdem mit Drahtgussglas versehen werden.

Gesimse und Attiken sind aus Sichtbeton in natürlicher Färbung, Zinkblechverkleidungen oder Holzverkleidungen herzustellen.

Im Gebiet WA 6 sind für die Dachdeckung sowie für Gesimse und Attiken zusätzlich Asbestzementplatten und Asbestzementkurzwellplatten in den Farbtönen wie unter § 3 (1) für den Bereich 3 beschrieben und Schindeln aus Naturschiefer zugelassen.

Schornsteinköpfe sind im Material der Außenwände auszubilden.

(3) Dachaufbauten

Dachgauben sind allgemein ausgeschlossen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ist es erlaubt

- Dachfenster senkrecht in die Dachfläche einzuschneiden,
- Dacherker oder
- Schaugiebel zu gestalten.

Darüber hinaus sind für den Gestaltungsbereich 2 zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auch kubische Dachaufbauten zugelassen, deren vorderseitige Ansichtsflächen vor die zugehörige Außenwandkragen und die Traufkante des Hauptdaches unterbrechen.

## **§ 5 Außenanlagen**

### (1) Wege

Befestigte Wege, die von der allgemein zugänglichen Verkehrsfläche zum Haupteingang führen sowie Garagenzufahrten sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonsteinen im Rahmen der RAL-Farbtöne 2004, 2001, 3000, 3013, 2002 auszuführen. Es ist beabsichtigt, dass das Material dem der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, die an die betroffene Grundstücksfläche angrenzt.

### (2) Einfriedungen

Einfriedungen können wahlweise erstellt werden

- a) als Sichtmauerwerk, dessen Außenmaterial dem des zugehörigen Gebäudes entspricht
- b) als Holzzaun mit senkrechter Verbretterung oder Lattung
- c) aus lebenden Hecken

## **§ 6 Nach außen in Erscheinung tretende Einzelantennen sind nicht zugelassen**

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

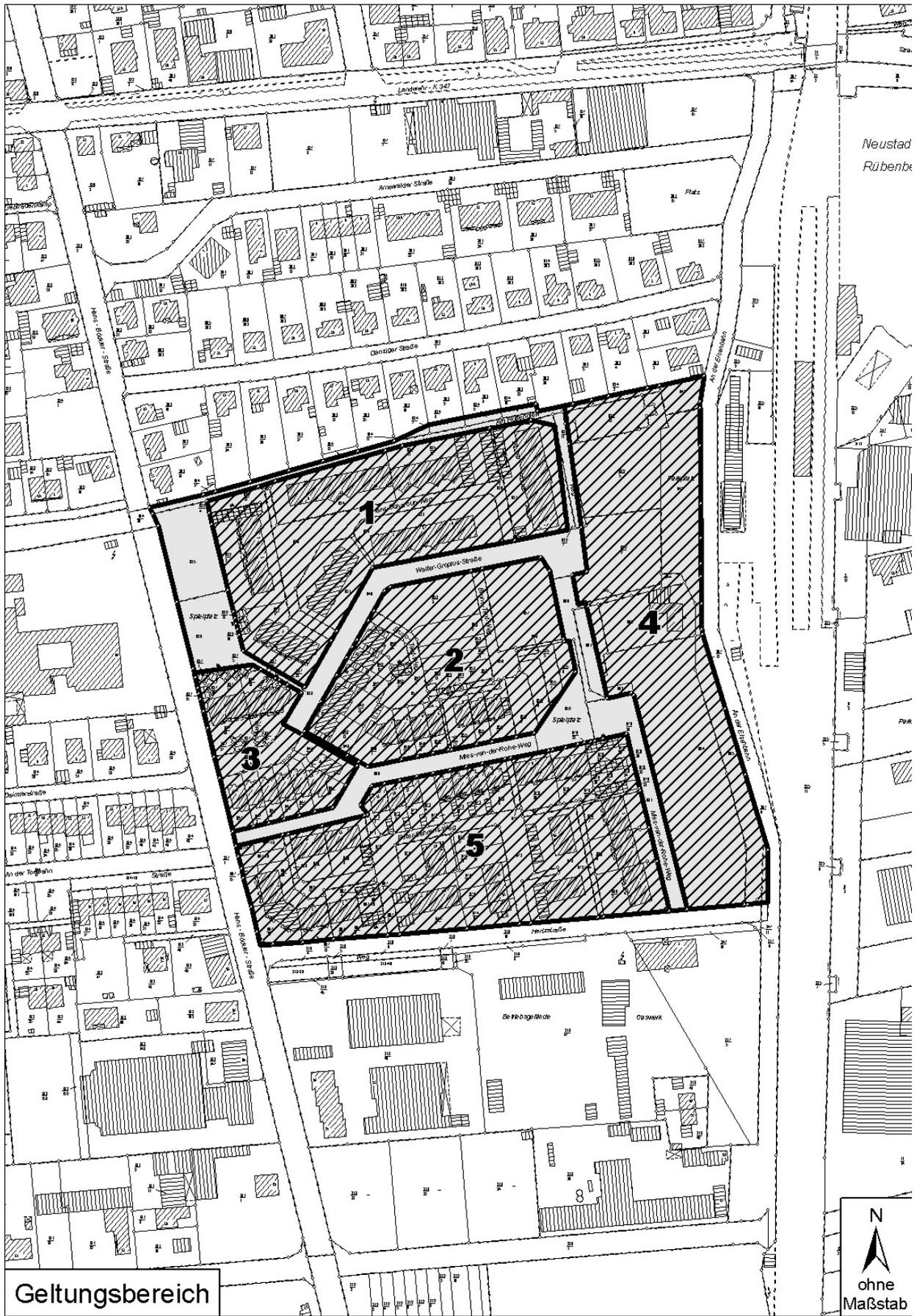
Ordnungswidrig handelt, wer gem. § 91 NBauO gegen diese örtliche Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig verstößt.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tage ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsverbindlich seit 11.03.1982

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



## B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet "Auf der Linde" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Neustadt

---

### 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.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1975 für den Großraum Hannover ist die Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum sowie als Schwerpunkt für Wohnen ausgewiesen. Daraus ergaben sich unter anderem folgende Ziele:

- Zentrale Einrichtungen überregionaler und regionaler Bedeutung,
- Wohnen höherer Dichte einschließlich entsprechender Anlagen und
- Einrichtungen der Versorgung, Erholung und des Verkehrs; nichtstörende gewerbliche Arbeitsstätten.

Diesem Programm wurde mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 137 "Auf der Linde" durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. Rechnung getragen, der innerstädtisches Wohnen in verdichteter Bauweise unter Anbindung an den Bundesbahnhaltepunkt realisieren soll.

## 2. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 6. 12. 1979 beschlossen, für das Planungsgebiet "Auf der Linde" den Bebauungsplan Nr. 137 aufzustellen. Der Planungsbereich umfaßt eine früher industriell genutzte Fläche, die heute weitgehend brachliegt. Sie schließt westlich an den historischen Stadtkern der Stadt Neustadt a. Rbge. an, wird aber von diesem durch die Bahnlinie Hannover - Bremen abgetrennt. Sie ist allseitig umgeben von vorhandener Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine städtische Wohnform initiiert werden, sondern der gesamte Bereich soll darüber hinaus eine geschlossene gestalterische Aussage dokumentieren. Das allgemeingültige Baurecht bietet jedoch keine rechtliche Handhabe, derartige Gestaltungsabsichten hoheitlich durchzusetzen. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, von der rechtlichen Möglichkeit des § 56 NBauO Gebrauch zu machen.

## 3. Leitbild der Satzung

Die Konzeption des verdichteten innerstädtischen Wohnungsbaues (z.B. Stadthaus) bedingt, daß die einzelnen Gebäude zusammenhängend entworfen und errichtet werden. Das bedeutet, daß die optisch zusammenhängenden Gebäude, die zu einem Gestaltungsbereich zusammengefaßt sind, einer einheitlichen Gestaltungsregel unterworfen werden. Daher ist es notwendig, über die für den gesamten Geltungsbereich verfaßten Regeln hinaus für Teilgebiete differenziertere Vorschriften zu erlassen, die deren individuelle Aussage betonen. Die Gestaltungsabsichten, die eine aktuelle Wohnform und eine zeitgemäße Architekturform dokumentieren, sollen in ihrer Gesamtheit erreichen, daß sich das gesamte Bebauungsgebiet

innerhalb des städtischen Gefüges durch seine eigenständige Charakteristik hervorhebt und zum anderen durch qualitätvolle Gestaltung ein Wohnumfeld schaffen, mit dem sich der spätere Bewohner identifizieren kann. Zur Erreichung dieser Ziele wurden über ein Auswahlverfahren namhafte Architekten bestimmt, die sich auf dem Gebiet des verdichteten städtischen Wohnens außerordentlich qualifiziert haben. Aus ihren Vorstellungen wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine Konzeption erarbeitet, in die die individuellen Auffassungen der Architekten, wie sie in Pilotentwürfen entwickelt wurden, eingearbeitet worden sind. Die in der Satzung bestimmten einzelnen Gestaltungsbereiche entsprechen den Planungsbereichen der einzelnen ausgewählten Architekten.

Die Identität des gesamten Geltungsbereiches wird insbesondere erreicht durch

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

Teilweise werden diese Grundsätze, soweit sie städtebaulich bedeutsam sind, bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137 erfaßt. Sie finden ihre Ergänzung durch die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift, die im wesentlichen die dem Landesrecht unterliegenden Inhalte aufgreift.

Aus den Pilotentwürfen der Architekten lassen sich einheitliche Regeln für die Gestaltung des gesamten Geltungsbereiches ableiten:

- a) Gliederung des Baukörpers
  - Vor- und Rücksprünge
  - Öffnungen in den Außenwandflächen und ihre kleingliedrige Unterteilung
  - Dachform und Dachneigung
  - Dachgestaltung durch Ausschluß von Gauben, aber ausdrücklicher Zulassung anderer Dachaufbauten, Schaugiebel (Risalite) und Einschnitte
  
- b) Oberflächengestaltung der Außenansichten in Farbe und Struktur
  - Verwendung einheitlicher Außenwand- und Dachmaterialien
  - farbliche Gestaltung der Tür- und Fensterelemente
  
- c) Gestaltung der Freiräume
  - Bestimmung der zulässigen Gestaltung der Einfriedungen
  - Bestimmung der Gestaltung der Vorgartenflächen, die ihren halböffentlichen Charakter unterstreichen soll.

Die allgemeinen Vorschriften sollen dem gesamten Geltungsbereich dieser Satzung eine eigenständige Charakteristik geben. Dazu dient vor allem der Rahmen bestimmter Baumaterialien und Farben bezüglich der Herstellung der Außenwände und der Dacheindeckung der Gebäude sowie der Rahmen für die gestalterische Abstimmung zwischen den Materialien für die öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Zuwegungen. Die kleingliedrige Unterteilung der Architektenentwürfe soll durch die kleingliedrige Unterteilung der Öffnungen an den Gebäuden unterstützt werden.

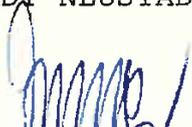
Als verbindendes Element für alle Gestaltungsbereiche ist die farbliche Gestaltungsmöglichkeit der Tür- und Fensterelemente zu sehen. Nach außen sichtbare Einzelantennen werden aus optischen Gründen ausgeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesamte Gebiet über das örtliche Breitbandnetz zu versorgen.

Über diese allgemein geltenden Vorschriften hinaus sind innerhalb dieses allgemein gültigen Rahmens für einzelne Teilbereiche des Geltungsbereiches dieser Satzung Erweiterungen oder Ausnahmen zu den Vorschriften formuliert, die die besondere Individualität, wie sie der Intention des Entwurfsverfassers zugrunde liegt, herausstreicht.

Diese Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift "Auf der Linde" der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 4. Juni 1981 beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23. Juni 1981

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor o.V.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtplanungsrat

*File 10.2.81*

