

Örtliche Bauvorschrift

Anforderungen an baulichen Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Bebauungsplangebiete Nr. 149 „Beim Kuhlager“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06. Juni 1986 (Nieders. GVBl. Seite 157) und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nieders. GVBl. Seite 229), beide zuletzt geändert durch das Nd. Rechtsvereinfachungsgesetz vom 19. Sept. 1989 (Nieders. GVB. Seite 345), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.06.1992 folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 149 „Beim Kuhlager“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan abgegrenzt, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2 Gestalterische Festsetzungen

(1) Dächer

Als Dachform sind nur Dächer mit einer Neigung von 20 bis 48 Grad zulässig.

~~(2) Dachdeckung Durch die Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im Auenland gestrichen!~~

~~Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8023, 8007 und 8008 festgelegten Farben) zugelassen; ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie.~~

(3) Untergeordnete Gebäudeteile: Garagen und Nebenanlagen

- a) Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Treppenvorbauten und Erker sowie für Garagen und Nebenanlagen bis 51,00 qm Nutzfläche sind auch Flachdächer zulässig.
- b) Für Gemeinschaftsgaragen über 365 qm Nutzfläche sind die Absätze 1 und 2 anzuwenden.

§ 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Mauersockel bis zu einer max. Höhe von 0,50 m und Mauerpfeiler, Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,30 m jedoch in Straßenkreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 08.06.1992

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 15.10.1992

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

Zur Örtlichen Bauvorschrift über die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes des Bebauungsplangebietes Nr. 149 "Beim Kuhlager" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die Bebauungsplangebiete "Ahnsförth", "Memeler Straße-Nord" und "Königsberger Straße" jeweils eine Gestaltungssatzung beschlossen. Der sich im unmittelbaren Anschluß hieran befindlichen Bebauungsplan Nr. 149 "Beim Kuhlager" bildet mit den o. g. Gebieten eine städtebauliche Einheit.

Um die städtebauliche Einheit nicht nur durch die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne zu dokumentieren, wird für das o.g. Bebauungsplangebiet die gleiche Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes erlassen.

2. Leitbild der Satzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beinhaltet eine zuvor landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nunmehr der Wohnbebauung zugeführt werden soll. Der Planbereich liegt nördlich einer bereits bestehenden, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bebauung, die nach 1945 westlich der Bahnlinie Wunstorf-Bremerhaven und nördlich der Straße "Landwehr" entstanden ist.

Vor allem der südlich an das Plangebiet angrenzende bebaute Bereich weist besondere, wiederkehrende Gestaltungsmerkmale auf, die eine optische Einheit vermitteln. Insbesondere sind dies die Dachform des stark geneigten Satteldaches und die Materialwahl der Dächer (rotes Pfannendach). Ziel der Satzung ist es daher, die vorhandenen hervorragenden Gestaltungsmerkmale dieser bestehenden Bebauung aufzunehmen und in dem Neubaugebiet fortzusetzen, in dem besonders die Dachlandschaft durch Zulassung vorgegebener Dachformen bestimmt wird. Den künftigen Bewohnern dieses Gebietes wird jedoch genügend Spielraum für die gestalterische Freiheit an ihren Eigenheimen geboten.

Durch die vom Bebauungsplan vorgegebene Ausweisung von überwiegend freistehenden Einfamilienwohnhäusern auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken wird eine gewisse Geschlossenheit der Bebauung erreicht. Um diese Geschlossenheit zu verdeutlichen und zu verhindern, daß durch eine zu große gestalterische Vielfalt der Einfriedigungen diese Geschlossenheit verloren geht, werden durch die Satzung für die Gestaltung der Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen besondere gestalterische Anforderungen festgesetzt, die dem Charakter dieses Bereiches als städtischem Randgebiet entsprechen.

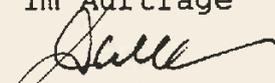
Durch die Vorschrift über die zulässigen Dachformen und die Bestimmung der zulässigen Gestaltung von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll die Charakteristik in der Gestaltung des angrenzenden, bereits bebauten Gebietes übernommen werden, ohne die Individualität des neuen Baugebietes durch strenge Gestaltungsvorschriften zu stark einzuengen.

Da gem. Nds. Bauordnung an den Grundstücksgrenzen Garagen bis jeweils 36 qm Grundfläche und zusätzlich Gebäude ohne Feuerstätten bis 15 qm zulässig sind, sind diese Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 51 qm von den Bestimmungen über die geneigten Dächer ausgenommen.

Im Gebiet sind auch Reihenhäuser bzw. Mehrgeschoßbauten zulässig, die erheblichen Stellplatzbedarf verursachen. Die dazu gehörigen Garagen sind ebenfalls mit geneigten Dächern zu versehen. Die Massierung dieser Anlagen ließe sich bei einer Flachdachausführung stadtgestalterisch nicht integrieren. *

Aufgestellt, Neustadt a. Rbge., den 27. Nov. 1991

Stadtplanungsamt
Im Auftrage


Dubberke

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 11.03. bis 13.04.92 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes des Bebauungsplangebietes Nr. 149 "Beim Kuhlager" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 04.06.92 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 08. Juni 1992

STADT NEUSTADT A. RBGE.


Bürgermeister

(61du483.beg)




Stadtdirektor