

## Örtliche Bauvorschrift

### **Anforderungen an baulichen Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Bebauungsplangebiete Nr. 152 A „Königsberger Straße-Nord“ und Nr. 152 B „Königsberger Straße-Süd“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt**

---

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 06. Juni 1986 (Nieders. GVBl. Seite 157) in der zur Zeit geltenden Fassung und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22. Juni 1982 (Nieders. GVBl. Seite 229) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07.03.1991 folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die Grundstücke der Bebauungsplangebiete Nr. 152 A „Königsberger Straße-Nord“ und Nr. 152 B „Königsberger Straße-Süd“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Kernstadt. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, abgegrenzt.

#### **§ 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) Traufhöhe

Für die Baufläche nördlich der Stettiner Straße (WA 7 im B.-Plangebiet 152 B, Tiefe 28 m) wird eine Traufhöhe von max. 6,5 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Stettiner Straße festgelegt.

##### (4) 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 Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig.

- b) Für Garagenanlagen, die aus mehr als 2 Einzelgaragen bestehen und mehr als 51 qm Grundfläche haben, 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 zulässig.

### **§ 4 Inkrafttreten**

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

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 20.06.1991

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.





## B e g r ü n d u n g

Die örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung für die Bebauungsplanbereiche Nr. 152 A "Königsberger Straße-Nord" und Nr. 152 B "Königsberger Straße-Süd" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

---

### 1. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat für die Bebauungsplangebiete Nr. 150 "Ahnsförth" und 153 "Memeler Straße-Nord" jeweils den Entwurf einer Gestaltungssatzung beschlossen. Die sich im unmittelbaren Anschluß hieran befindlichen Bebauungspläne Nr. 152 A "Königsberger Straße-Nord" und Nr. 152 B "Königsberger Straße-Süd" bilden mit den o. g. Gebieten eine städtebauliche Einheit.

Um die städtebauliche Einheit nicht nur durch die entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne zu dokumentieren, wird für die Bebauungsplangebiete Nr. 152 A "Königsberger Straße-Nord" und Nr. 152 B "Königsberger Straße-Süd" 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.

Lediglich im Bereich der Stettiner Straße wird eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, damit sich die neuen Gebäude an die dort vorhandene Bebauung anpassen und diese nicht beeinträchtigen.

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.

Aufgestellt, Neustadt a. Rbge., den 03.09.90

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
( Dubberke )

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 12.11.90  
bis 12.12.90 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung der "Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Bebauungsplangebiete Nr. 152 A und 152 B "Königsberger Straße" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **07.03.1991** teilgenommen

Neustadt a. Rbge., den **13.03.91**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor