

Örtliche Bauvorschrift

über Anforderungen an baulichen Anlagen zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes der Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Memeler Straße-Nord“ 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) zuletzt geändert durch das 9. Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 10. Mai 1986 (Nieders. GVBl. Seite 140) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 07. April 1988 folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Memeler Straße-Nord“ 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.~~

(3) Untergeordnete Gebäudeteile: Garagen und Nebenanlagen

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.

§ 3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Flächen 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 0,80 m zulässig.

§ 4 Inkrafttreten

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

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 08.07.1988

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



B e g r ü n d u n g

zur örtlichen Bauvorschrift über die Anforderungen an bauliche Anlagen zur Gestaltung für den Bebauungsplanbereich Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Kernstadt -

1. Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat für das Bebauungsplan-gebiet Nr. 150 "Ahnsförth" den Entwurf einer Gestaltungssatzung beschlossen. Der sich im unmittelbaren Anschluß hieran befindliche Bebauungsplan Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" bildet mit dem Gebiet "Ahnsförth" eine städtebauliche Einheit.

Um die städtebauliche Einheit nicht nur durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dokumentieren, wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 153 "Memeler Straße - Nord" die gleiche örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Stadt- und Straßensbildes 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 (und geplanten) 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 Familienwohnhäusern 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 und Grünflächen 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 7.9.1987

- Stadtplanungsamt
Im Auftrage



(Dubberke)

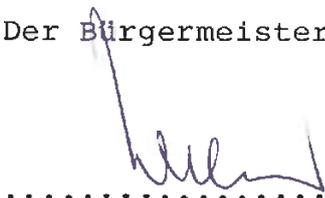
Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 23. 11. 1987 bis 23. 12. 1987 öffentlich ausgelegen.

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. 153 "Memeler Straße - Nord" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 7. 4. 1988 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11. 4. 1988

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister



(H a h n)



Der Stadtdirektor



(R o h d e)

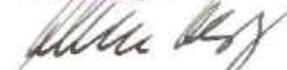
A2: 606776 - 11/23 - 153

ANGEZEIGT

gemäß § 11 des Baugesetzbuches
lt. Verfg. v. heut. Tage
Hannover, den 13.06.88

LANDKREIS HANNOVER
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage:


(Lehmburg)

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 7.7.1988 im Amtsblatt für d. Landkreis Hannover erfolgt.
Die Satzung ist damit am 8.7.1988 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 18. Juli 1988

Stadt Neustadt a.Rbge,
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



Sperner

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den

Stadt Neustadt a.Rbge,
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

.....