

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“ der Stadt Neustadt a. Rbge; Kernstadt.

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295), und aufgrund der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1993 (Nds. GVBl. S. 137), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.09.93 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift gelten für die Grundstücke des Bebauungsplangebietes Nr. 155 „In den Parkwiesen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, abgegrenzt.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Hauptanlagen

- (1) Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Holzverkleidungen in Giebeldreiecken sind zulässig.
- (2) Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel (RAL-Farbenregister RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 und 8004) zulässig.
- (3) Es sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung oder gegenläufige Pultdächer zulässig.
- (4) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35° betragen.
- (5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen maximal 2/3 der Dachlänge einnehmen. Der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.
- (6) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (RAL-Farbenregister RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 und 8004) zulässig.
- (7) Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen muss mindestens eine Ebene diese Voraussetzung erfüllen, unabhängig von der Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 3 Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Treppenvorbauten und Erker sind Flachdächer zulässig.
- (2) Garagen sind mit mind. 20° geneigten Dachflächen zu versehen. Darüber hinaus sind Garagenanlagen an ansonsten offenen Nachbargrenzen durch mind. 2,0 m hohe Mauern oder Holzwände abzuschließen.
- (3) Der Außenwandfarbton von Garagen muss mit dem der Hauptanlagen identisch sein. Das gleiche gilt sinngemäß für die Dacheindeckung.
- (4) Wohnwageneinstellplätze sind dreiseitig durch ein Holständerwerk mit dichter Berankung in einer Höhe von mind. 2,20 m gegen Einsicht abzuschirmen.
- (5) Standplätze für Müllschränke sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Müllschränke sind unzulässig.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen zur Straßenseite sind nur Hecken aus standortheimischen Feldgehölzen (keine Nadelgehölze), Mauern oder vertikal gegliederte durchsichtige Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus rotem bis rotbraunem (s. § 2) Mauerziegeln zulässig. Die Mauerwerksfarbe muss mit der Hauptanlage identisch sein.
- (2) Die rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke mit Anschluss an die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind nur als Hecken aus standortheimischen Feldgehölzen (keine Nadelgehölze) zulässig. Zum Schutz des Aufwuchses ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen zulässig.
- (3) Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

§ 5 Vorgärten

Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderfront der Gebäude einschließlich der jeweiligen seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze ist als Vorgarten anzulegen. Zwei Einstellplätze sind in Vorgärten zulässig; weitere Stellplätze nur dann, sofern sie in den Zufahrten zur Garage angeordnet sind.

§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Für jeden Betrieb ist nur eine von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen

bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten.

- (2) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des Dachgeschosses zu beschränken.
- (3) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (4) Für Werbeanlagen sind die Farben
 leuchtorange (RAL 2005)
 weißaluminium (RAL 9006)
 graualuminium (RAL 9007)
 leuchthellorange (RAL 2007)
 und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2
 ausgeschlossen.
- (5) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.

§ 7 Regenerative Energieanlagen

Für regenerative Energieanlagen (Solaranlagen, Windkraftträder, etc.) finden die Vorschriften dieser Satzung keine Anwendung.

§ 8 Antennenanlagen

gestrichen

§ 9 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift

Die Bauaufsichtsbehörde kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift Befreiungen erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäß § 86 NBauO vorliegen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer:

- a) Einfriedungen mit anderen Materialien, als in § 4 zugelassen errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbanforderungen des § 4 entsprechen;
- b) mehr als eine Werbeanlage an der Hausfront zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anbringt (§ 6 Abs. 1);

- c) Werbeanlagen über das Erdgeschoss und die Brüstungszone des Dachgeschosses hinaus anbringt (§ 6 Abs. 2);
- d) Selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht anbringt (§ 6 Abs. 3);
- e) Werbeanlagen anbringt, die nicht den Farbanforderungen des § 6 Abs. 4 entsprechen;
- f) Attrappen, Spannbänder und Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate außerhalb zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen anbringt (§ 6 Abs. 5).

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover in Kraft.

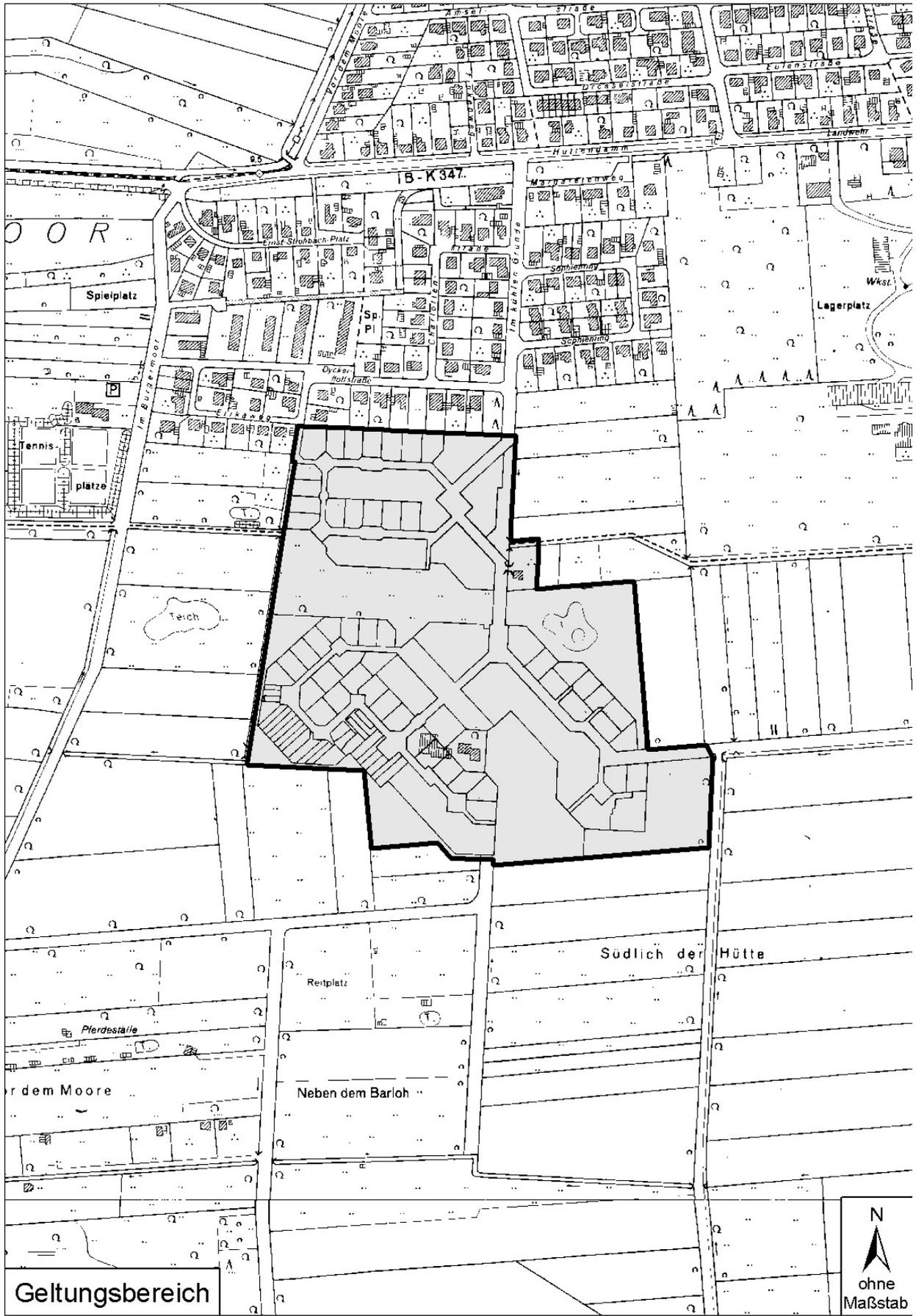
Stadt Neustadt a. Rbge., den 25.10.93

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 13.05.1994

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



URSCHRIFT

B e g r ü n d u n g

zur Ortlichen Bauvorschrift über besonderer Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 155 "In den Parkwiesen" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Anlaß zur Aufstellung

Im südwestlichen Stadtgebiet der Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Abschluß der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ein neues Baugebiet entstehen. Grundlage für dieses Baugebiet ist der Bebauungsplan Nr. 155 "In den Parkwiesen". Die besondere stadträumliche Situation wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, die besonderen städtebaulichen Absichten der Einbettung eines neuen Stadtteiles in die Landschaft durch entsprechende baugestalterische Absichten zu unterstreichen. Insofern soll die Gestaltungssatzung als Instrument der positiven Baupflege verstanden werden und den Bauwilligen als Hilfestellung dienen, das individuelle Einzelobjekt in das gesamtstädtische Ortsbild zu integrieren.

2. Leitbild

Aufgrund besonderer städtebaulicher und landschaftlicher Gegebenheiten, wurde das Baugebiet "In den Parkwiesen" als einheitliche städtebauliche Anlage konzipiert. Diese städtebauliche Konzeption muß sich auch in einer gestalterischen Linie wiederfinden. Damit wird bezweckt, daß dieses Baugebiet eine gewisse eigenständige Identität erhält. Dies soll insbesondere erreicht werden durch

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

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwunges wurden die Bauformen und die Materialenauswahl immer vielfältiger. Das Eigenheim wird heute in erster Linie als reines Wohnhaus genutzt. Seit Beginn der 80er Jahre finden zunehmend dörfliche Gestaltungselemente (Walm-, Krüppelwalmdächer, wie sie bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden vorzufinden waren; Fensterkreuze, heute meist mit aufgeklebten Plastikkreuzen) Einzug in die Baugestaltung. Traditionelle Materialien werden mit neuzeitlichem Stil abgewandelt (zum Beispiel wird statt rotem Klinker weißer Klinker verwendet; d.h. das Material ist traditionell, nicht aber die Farbe). Moderne Baustile und Fertighäuser in allen Farben und Formen wechseln sich ab. Im Hinblick auf diese sich abzeichnende und fortsetzende Entwicklung scheint das Erreichen des o.g. Ziels ohne konkrete Vorgaben ausgeschlossen. Die sich nicht nur in Neustadt a. Rbge. abzeichnende gestalterische Vielfalt läßt Ruhe und Ausgewogenheit im Stadtbild vermissen. Hier fließen Stilelemente zusammen, die für sich genommen von hohem gestalterischen Wert sind, weil sie in ihren Gesamtzusammenhang gehören, aber in ihrer Kombination und ihrer Abwandlung oft nicht zusammenpassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes läßt sich die Gestaltung der Bebauung nur sehr beschränkt beeinflussen. Die Örtliche Bauvorschrift soll den gestalterischen Rahmen setzen, den die Bauwilligen durch eigene Kreativität ausfüllen sollen. Die Gestaltungssatzung will das entstehen lassen, was in alten Städten und Dörfern als Schönheit und Wohnlichkeit entdeckt wird, nämlich eine Vielfalt individuell gestalteter Einzelbauten, die einander jedoch so zugeordnet sind und so viel gemeinsames aufweisen, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

3. Gestaltungsanforderungen

Der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung soll im wesentlichen erreicht werden, indem sich die am stärksten wirkenden Gebäudeteile Außenwand und Dach innerhalb eines bestimmten Material-, Form- und Farbspektrums bewegen. Der in Niedersachsen typische rote Ziegel wird für die Gebäudeaußenhaut vorgegeben.

Als weiteres wichtiges Element werden die Dachneigung und die Dachform festgesetzt. Damit werden bestimmte, geschichtlich für Wohngebäude untypische Formen, wie Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeschlossen. Die Form des Daches, das Satteldach und gegenläufige Pultdach, soll durch Dachaufbauten/-einschnitte so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Durch die Bestimmung der maximalen Sokkelhöhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe wird die Gesamtgebäudehöhe auf ein bestimmtes Niveau, einem Wohngebiet mit vorstädtischem Charakter entsprechend festgeschrieben. Niveausprünge zwischen Nachbargebäuden werden somit beschränkt. Insbesondere bezüglich des sehr ebenen Geländes ist dies von herausragender Bedeutung.

Prägende Elemente auf dem Grundstück sind die Garagen, Carports und Stellplätze. Um auch auf den Grundstücken selbst eine relative Homogenität zu erreichen, sollen sich die Garagen an der Material- und Farbgestaltung des Hauptgebäudes orientieren. Insbesondere zur städtebaulichen Einbindung von Garagenanlagen ist Wert darauf gelegt, daß diese ebenfalls wohlproportioniert mit geneigten Dächern zu versehen sind.

Wegen der besonderen Lage des Baugebietes im Grünen und dem Übergang in die freie Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Einfriedungen der Grundstücke gestellt. Die rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke mit Anschluß an die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen als Hecken aus standortheimischen Feldgehölzen angelegt werden. Hierdurch soll der Übergang von der Landschaft zum Baugebiet möglichst behutsam gestaltet werden.

Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile sind laut Nds. Bauordnung gärtnerisch zu gestalten. Durch die Gestaltungssatzung werden für die Vorgartenbereiche besondere Auflagen erlassen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Tatsache, daß der öffentliche Straßenraum in Verbindung mit den Vorgärten die wesentlichen Gestaltmerkmale einer Wohnsiedlung bilden. Insofern sollen sich öffentlicher Straßenraum und Vorgartengestaltung ergänzen.

Zwar handelt es sich bei der Ausweisung im Bebauungsplan überwiegend um reine bzw. allgemeine Wohngebiete, bei denen eine Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Gleichwohl sind damit jedoch auch Einrichtungen zulässig, die durch überdimensionierte Werbeanlagen das Stadt- und Straßenbild negativ beeinflussen können. Daher sind die Werbeanlagen begrenzt.

Die Genehmigungsfreiheit nach § 69 NBauO gilt nicht in Gebieten mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Demnach unterliegen in einem solchen Gebiet auch

- a) Außenwandverkleidungen und Verblendung fertiggestellter baulicher Anlagen und
- b) Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden

einer besonderen Baugenehmigungspflicht. Für diese Vorhaben sind deshalb keine besonderen Regelungen für den Fall eines Verstoßes erforderlich. Demgegenüber sind die anderen baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen in den Ordnungswidrigkeitenkatalog aufzunehmen, um Verstöße entsprechend ahnden zu können.

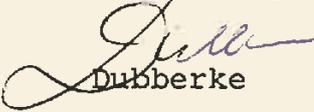
4. Kosten für die Stadt

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen für die Durchführung der Maßnahmen keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Stadt Neustadt a. Rbge., den 17.02.92

Stadtplanungsamt
Im Auftrage


Dubberke

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 25.09.93 bis 20.10.93 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat in der Beschlußfassung zur Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.09.93 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 25.10.93



.....
Bürgermeister





.....
Stadtdirektor

(61DU512.BEG)