

- 2. Änderungssatzung - zur Örtlichen Bauvorschrift

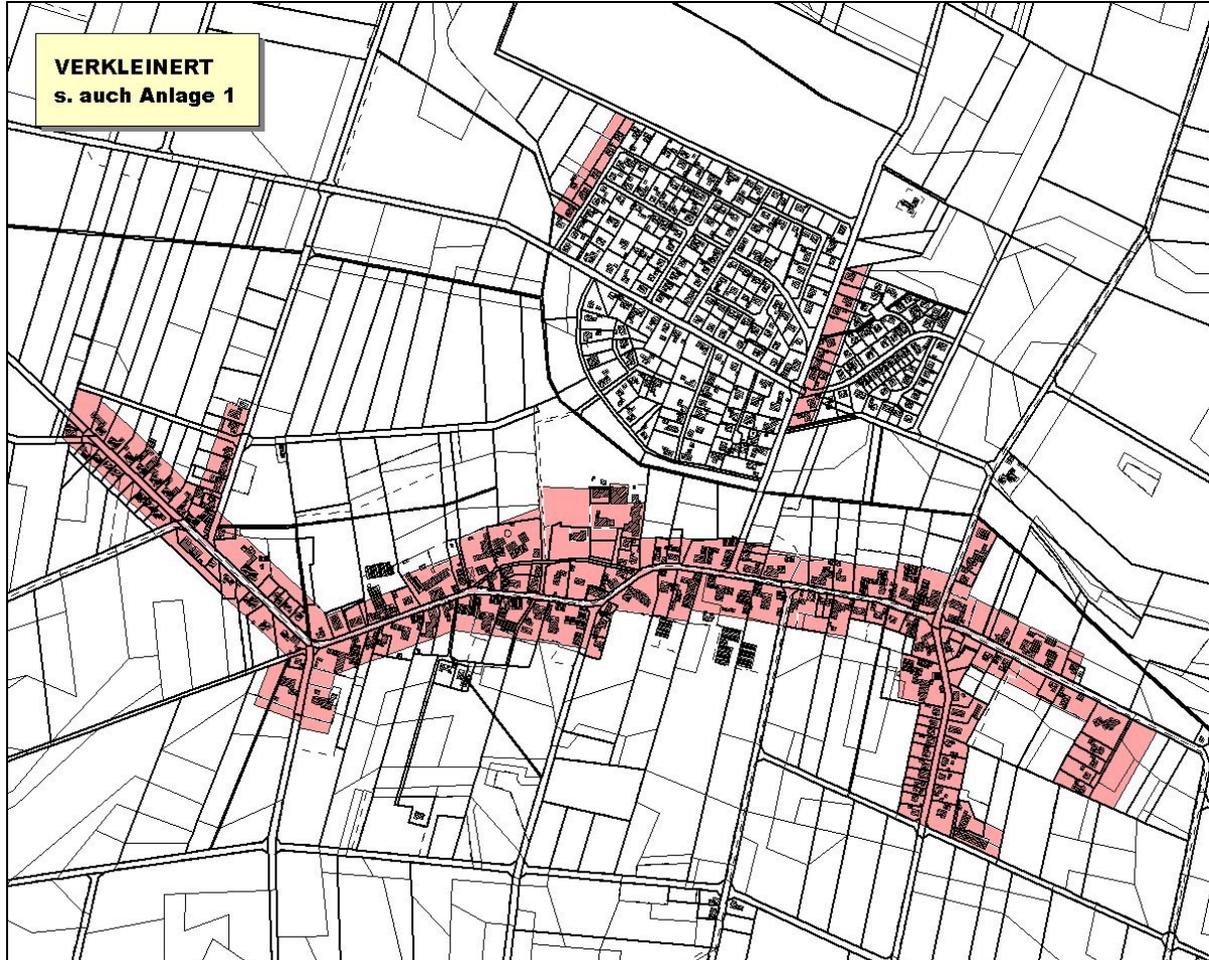
über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und
baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge.
(Gestaltungssatzung Hagen)

Präambel

Aufgrund der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), in den jeweils zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.09.2008** die folgende Änderung der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Dieser ist Bestandteil der Satzung.



§ 2

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

1. Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk oder in Fachwerkbauweise mit Ziegelausfachung ausgeführt werden.
2. Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zugelassen.
3. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichende Gestaltungsanforderungen zugelassen:
 - a) Die Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden müssen mindestens bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, wie in Abs. 1 und Abs. 2 vorgeschrieben, ausgeführt werden. Oberhalb der Höhe von 2 m sind Verkleidungen mit zementgebundenen Platten oder Metallprofilen entsprechend den Farbanforderungen nach Abs. 2 und Holzverkleidungen zulässig.
 - b) Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen im Giebel dreieck zulässig.
 - c) Gewächshäuser, Gartenlauben, Carports und Wintergärten unterliegen keinen Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände.

§ 3

Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen; der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
2. Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
3. Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
4. Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zugelassen.
5. Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene Wellplatten oder Metallprofilplatten im Farbrahmen des Abs. 4 zulässig.
6. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
 - a) Garagen,
 - b) Nebenanlagen im Bauwuch,
 - c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs,
 - d) Windfanganbauten,
 - e) Carports,
 - f) Trafostationen.

7. An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

§ 4

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.

§ 5

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

1. Für jeden Betrieb sind an den Hausfronten, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbeanlagen zulässig. Die Ansichtsfläche darf insgesamt 5,00 m² nicht überschreiten.
2. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Die zulässige maximale Höhe von Werbeanlagen an sonstigen baulichen Anlagen sowie bei freistehenden Werbeanlagen darf 5 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der an das Grundstück, auf dem die Werbeanlage errichtet werden soll, unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.
3. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
4. Für Werbeanlagen sind die Farben:

leuchtorange	(RAL 2005)
weißaluminium	(RAL 9006)
graualuminium	(RAL 9007)
leuchthellorange	(RAL 2007)
Reflexfarben	(RAL F 7)

ausgeschlossen.
5. Attrappen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden. Fahnen und Spannbänder sind von dieser Regelung ausgenommen.

§ 6

Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift

1. Erweiterungsbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser Örtlichen Bauvorschrift entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und deren Materialverwendung ausgeführt werden.
2. Die Verblendung oder die Erneuerung von Außenwänden an bestehenden Gebäuden unterliegt den Anforderungen des § 2 dieser Satzung. Als Ausnahme kann Material

entsprechend der Bauart der bestehenden Außenwände verwendet werden, wenn nur Teile von Außenwänden betroffen sind und die vorgeschriebene Bauart nach § 2 dieser Satzung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff führen würde.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 6 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

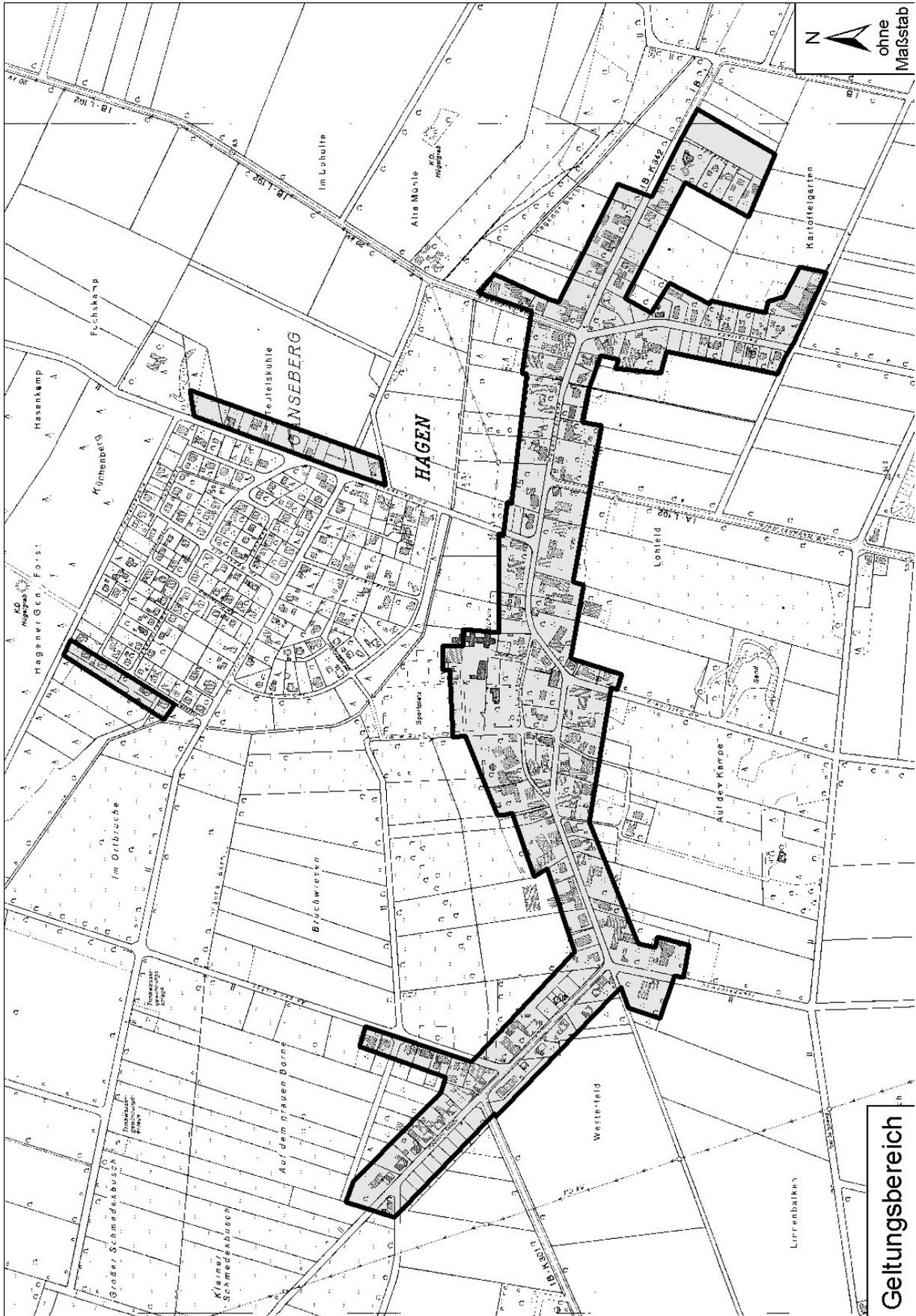
Diese 2. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft. Gleichzeitig treten die Örtliche Bauvorschrift vom 22.03.1990 i. V. mit der 1. Änderung vom 07.01.1999 außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 14.10.2008

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gez. K u g e l

Anlage 1 Lageplan

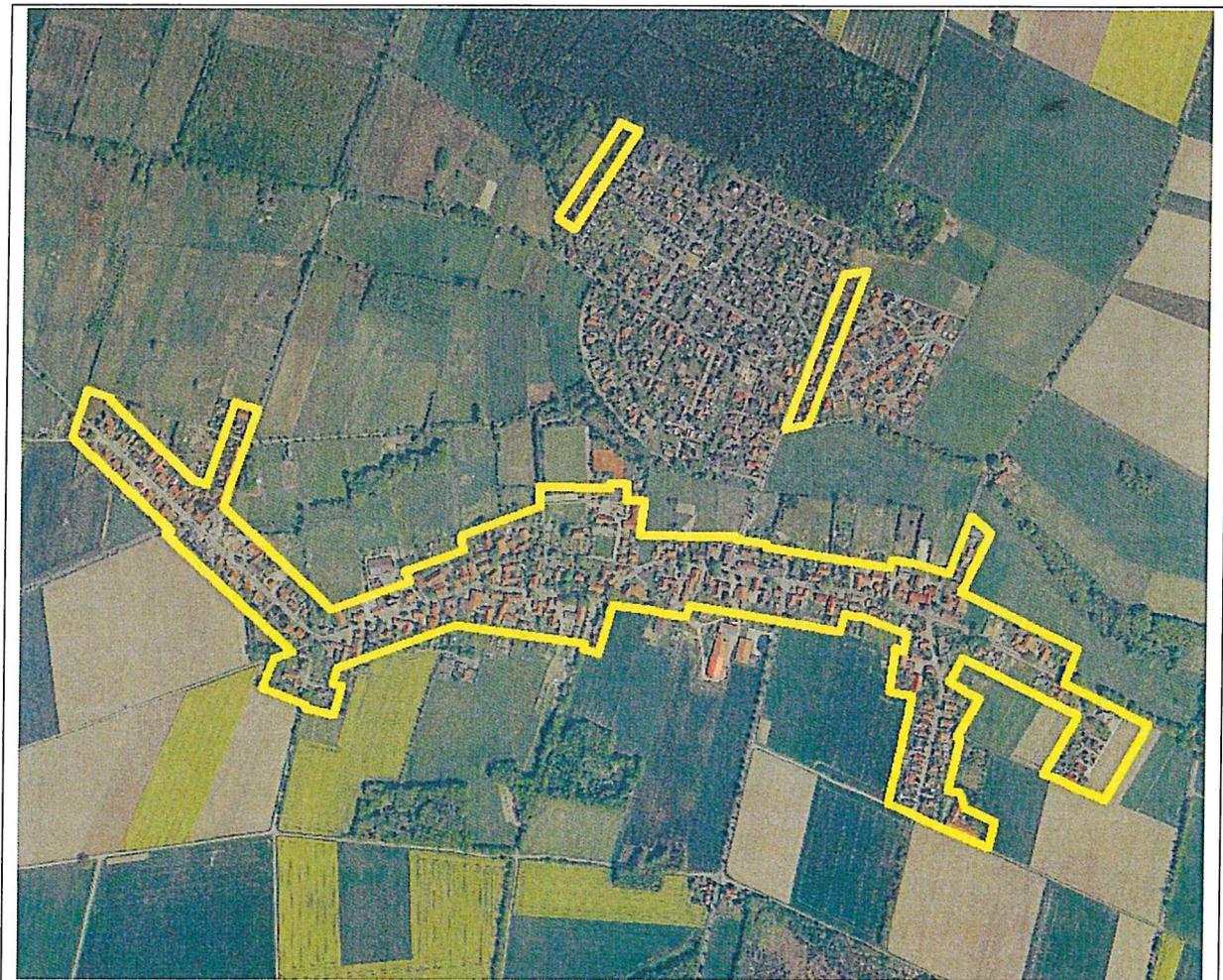


Geltungsbereich

Begründung

zur 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteils Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge.

(Gestaltungssatzung Hagen)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
0 Allgemeines.....	3
1 Geltungsbereich (§ 1).....	3
2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden (§ 2)	3
3 Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3)	3
4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4)	3
5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 5).....	3
5.1 § 5 Abs. 1	3
5.1.1 Satz 1	3
5.1.2 Satz 2	4
5.1.3 Satz 3	4
5.2 § 5 Abs. 2	4
5.2.1 Satz 1	4
5.2.2 Satz 2 und 3.....	4
5.3 § 5 Abs. 3	4
5.4 § 5 Abs. 4	5
5.5 § 5 Abs. 5	5
5.5.1 Satz 1	5
5.5.2 Satz 2	5
6 Abweichungen von den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift (§ 6)5	
7 Ordnungswidrigkeiten (§ 7).....	5
8 Inkrafttreten (§ 8).....	5
Anlage 1	

0 Allgemeines

Seit dem 22.03.1990 ist die Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteils Hagen (Gestaltungssatzung Hagen) und die 1. Änderung vom 07.01.1999 rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 24.04.2006 den Grundsatzbeschluss gefasst, diese Gestaltungssatzung im Sinne des Ortsratsbeschlusses Hagen vom 23.11.2005 anzupassen und zu ändern. Dabei sollten die dem Verwaltungsausschuss vorgelegten Anregungen der Verwaltung Berücksichtigung finden. Hierbei sind insbesondere Formulierungen und Regelungsgegenstände modifiziert worden, die sich in der bisherigen Praxis als unzweckmäßig und/oder zu unbestimmt herausgestellt hatten.

Darüber hinaus hat der Verwaltungsausschuss in seiner oben genannten Sitzung explizit die Vorgabe beschlossen, dass Fahnen und Spannbänder nicht mehr Regelungsgegenstand in §5 Abs. 5 dieser Satzung sein sollen.

1 Geltungsbereich (§ 1)

Für eine größere Rechtssicherheit und besseren Handhabung wurde der Geltungsbereich auf den aktuellen Stand der Liegenschaftskarte übertragen. Der anliegende Plan, der den Geltungsbereich darstellt, ist Bestandteil der Satzung.

2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden (§ 2)

Die Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert. Es wurden lediglich kleine redaktionelle Änderungen in Absatz 2 vorgenommen.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

3 Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3)

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4)

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 5)

5.1 § 5 Abs. 1

5.1.1 Satz 1

Um eine unmissverständliche Regelung sicherzustellen; ist eine rechtlich bestimmtere Formulierung gewählt worden. Schon in der Ursprungsfassung waren jene Werbeanlagen an

Hausfronten gemeint, die entweder von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, oder sich auf dem vorgelagerten Grundstücksteil befinden.

5.1.2 Satz 2

Diese Regelung ist ersatzlos gestrichen worden, da sich herausgestellt hat, dass die Formulierung zu unbestimmt ist und sich die Regelung in der Genehmigungspraxis im Übrigen als überflüssig erwiesen hat.

5.1.3 Satz 3

Die Ursprungsfassung der Gestaltungssatzung von 1990 ließ eine maximale Ansichtsfläche von 1,5 m² zu. Dieses wurde durch die 1. Änderungssatzung von 1999 auf insgesamt 3,0 m² erweitert.

Als allgemeine Wahrnehmung kann festgehalten werden, dass sich Werbeanlagen mit größeren Ansichtsflächen bzw. in größerer Häufung negativ auf das historisch gewachsene Ortsbild von Hagen auswirken können. Hierbei ist die bisher rechtsverbindliche Festsetzung von 3,0 m² grundsätzlich als angemessen zu beurteilen. Um den Geschäftsleuten, Gewerbetreibenden und Dienstleistern im Stadtteil Hagen jedoch entgegenzukommen, ist eine Vergrößerung der Ansichtsfläche auf insgesamt 5,0 m² pro Grundstück bzw. Betrieb gerade noch vertretbar. Jede weitere Vergrößerung würde jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen.

In diesem Fall ist dem Wunsch der Geschäftsleute, Gewerbetreibenden und Dienstleister auf Vergrößerung Ihrer Werbeflächen im Stadtteil Hagen der Vorzug vor einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben worden.

5.2 § 5 Abs. 2

5.2.1 Satz 1

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

Werbeanlagen, die in größerer Höhe oder im Dachbereich angebracht werden, besitzen eine große Fernwirkung und wirken störend auf das Ortsbild Hagens. Sie sind dem dörflichen Charakter grundsätzlich fremd und daher nicht zulässig. Werbeanlagen bleiben aus diesem Grund wie bisher auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses beschränkt.

5.2.2 Satz 2 und 3

Es ist die Höhe von Werbeanlagen an sonstigen baulichen Anlagen sowie bei freistehenden Werbeanlagen geregelt worden. Diese Regelung bestand bislang nicht und stellte eine unbeabsichtigte Regelungslücke dar. Die zulässige Höhe ist in Anlehnung der Festsetzung in Satz 1 (vgl. 5.2.1) auf maximal 5,0 m festgesetzt worden. Ferner ist der Bezugspunkt angegeben.

5.3 § 5 Abs. 3

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

5.4 § 5 Abs. 4

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

5.5 § 5 Abs. 5

5.5.1 Satz 1

In diesem Absatz wurde bisher auch die Zulässigkeit von Spannbändern und Fahnen geregelt. Um den Geschäftsleuten, Gewerbetreibenden und Dienstleistern in Hagen mehr Möglichkeiten hinsichtlich ihrer Werbung zu gewähren, wurde die Dauer der Werbung lediglich auf Attrappen und Plakate, die größer als 0,75m² sind, beschränkt.

5.5.2 Satz 2

Fahnen und Spannbänder sind von dieser Regelung generell ausgenommen, um den in Hagen ansässigen Firmen bei ihrer Werbung mit Fahnen und Spannbändern mehr Spielraum einzuräumen.

6 Abweichungen von den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift (§ 6)

Die Vorschriften bleiben unverändert.

Die Anlage 1 zu dieser Begründung beinhaltet die bisherige Gestaltungssatzung Hagen und die zugehörige 1. Änderung.

7 Ordnungswidrigkeiten (§ 7)

Die Höhe einer möglichen Geldbuße wurde entsprechend der Gesetzesgrundlage aktualisiert. Ferner wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und der Handhabung auf die Auflistung möglicher Fälle von Ordnungswidrigkeiten verzichtet. Die bisherigen Buchstaben a bis f sind daher entfallen.

8 Inkrafttreten (§ 8)

Die Verfahrensdaten sind dem aktuellen Verfahren angepasst worden.

Neustadt a. Rbge., den 22.10.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag



Kai Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 2. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, vom 30.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008 öffentlich ausgelegen.

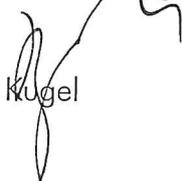
Diese Begründung hat an der Beschlussfassung der 2. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 04.09.2008 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 22.10.2008

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

in Vertretung



Kugel

