

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), in der zur Zeit geltenden Fassung und aufgrund der Nds. Gemeindeordnung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01. Dez. 1994 folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen gilt innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die alte Ortslage Helstorf und wird begrenzt durch die Bebauung am Fährmannsweg, Doktorweg, Alt Helstorf, Walsroder Straße bis zum Klinkenberg und der Brückenstraße. Die beigefügte kartographische Abgrenzung des Geltungsbereiches (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gestaltungssatzung und Denkmalschutz

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleiben abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von der Örtlichen Bauvorschrift unberührt.

§ 3

Instandsetzungen

~~Bei Instandsetzungen ist der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade sowie des Daches einschließlich aller Architekturdetails entsprechend dem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Maßgeblich hierfür sind alte Bauunterlagen. Existieren diese nicht mehr, sind die erkennbaren alten Baudetails wiederherzustellen oder fortzuentwickeln.~~

* siehe Seite 6

§ 4

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden einschließlich der Anbauten dürfen nur in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.
- (2) Das Ziegelmauerwerk ist in roten nicht glänzenden und nicht besandeten Ziegeln (RAL-Farbenregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 oder 3016) auszuführen. Fachwerkbauweise ist zulässig..
- (3) Die Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden müssen mindestens bis zu einer Höhe von 2 0 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 und mit Pfannen oder Schindeln entsprechend den Farbanforderungen nach Abs. 2 sowie natürlich belassene Holzverkleidungen und Holzverkleidungen mit einem Farbanstrich in Braun/Erdbraun (RAL-Farbenregister RAL 1011, 8001, 8003, 8007, 8008, 8024) zulässig.
- (4) Gewächshäuser und Wintergärten sollen in der Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst werden.
- (5) Besondere Gestaltungsmerkmale an Gebäuden, wie Inschriften, Schnitzereien und besonders gestaltete Werksteine sind zu erhalten.
- (6) Die Außenhaut der Garage ist entsprechend der Farbe der Fassade des Hauptgebäudes auszuführen. Für Gemeinschaftsgaragen über 36 qm Nutzfläche sind die Fassaden entsprechend Abs. 2 auszuführen.
- (7) Gartenlauben, Schuppen und Carports können abweichend von Absatz 1 und 2 auch mit Holz verkleidet werden. Das Holz ist in braunem Farbton (RAL-Farbenregister 8003, 8007, 8008, 8011, 8024 oder 8025) auszuführen.
- (8) Bei Trafostationen ist ein roter Farbanstrich entsprechend in Abs. 2 aufgeführten Farben des RAL-Farbenregisters zulässig, sofern nicht Ziegelmauerwerk gemäß Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 verwendet wird.

§ 5

Gestaltungsanforderungen an Dächer und Giebel

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalmdächer oder Satteldächer zulässig.
- (2) Das Satteldach wird von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First und von durchgehend senkrechten Giebelwänden gebildet. Die Traufen der Dachflächen enden jeweils an den Ecken der Giebelflächen.

- (3) Das Krüppelwalmdach wird von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet, wobei an den Giebelseiten eine Abwalmung der Giebelspitzen im oberen Bereich des Giebeldreiecks zulässig ist. Die Giebelwände sind darüber hinaus senkrecht durchgehend zu gestalten. Die Traufen der Hauptdachflächen enden jeweils an den Ecken der Giebelwände.
- (4) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 38 und nicht mehr als 50 Grad betragen. Die Dachneigung der Abwalmung muss mind. 66 Grad betragen.

Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 50 Grad betragen.

- (5) Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien im Dachgiebelbereich zu lässig. Über die Fassade hinaus springende Balkone sind unzulässig.
- (6) Als Dachgauben sind nur Schlepp- oder Giebelgauben mit Fenstern stehenden Formates zulässig.

Die Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge im Außenmaß von 4,50 m zulässig und dürfen die Traufhöhe von 1,20 m nicht überschreiben. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss die Dachfläche in einer Mindestbreite von 3 Dachpfannen durchlaufen. Dachneigungen von Schleppgauben unter 20 Grad sind unzulässig. Giebelgauben müssen eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad haben.

Die Wand- und Giebelflächen von Zwerchhäusern sind in der farbigen Gestaltung sowie der Materialwahl den angrenzenden Fassadenflächen anzugleichen. Die Dachneigung muss mindestens 38 und höchstens 50 Grad betragen.

- (7) Darüber hinaus sind Dachflächenfenster zulässig, wenn die Summe ihrer Breiten weniger als 1/3 der Länge der Hauptdachfläche beträgt. Dachflächenfenster dürfen nur mit stehendem Format eingebaut werden. Zwischen den Dachfenstern und zu den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,20 m einzuhalten.
- (8) Alle Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit einem Material gedeckt werden. Zulässig sind einfarbige, nicht glänzende Dachpfannen, in roter Farbe (RAL-Farbenregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 oder 3016).
- (9) Für Trafostationen, Carports und Garagen sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig. Für Gemeinschaftsgaragen über 36 qm Nutzfläche sind nur Satteldächer zulässig, die die Anforderungen gemäß Abs. 4 und 8 erfüllen.
- (10) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 7 gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.
- (11) Dächer von Gartenlauben und Schuppen können auch mit Bitumbahnen gedeckt werden.

§ 6

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind zur Straße und zur Öffentlichen Grünfläche und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur standortheimische Laubgehölzhecken oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler entsprechend der Farbe und dem Material der Außenwände der Hauptfassade zulässig. Das Holz ist in den Farbtönen braun (RAL-Farbenregister 8003, 8007, 8008, 8011, 8024 oder 8025) auszuführen.
- (2) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 7

Fenster

- (1) Fenster dürfen nur mit stehendem Format eingebaut werden. Das Verhältnis der Länge zur Höhe muss sich mindestens um 0,25 m unterscheiden.
- (2) Ausnahmen von dieser Vorschrift können zugelassen werden, wenn das Fenster von untergeordneter Bedeutung für die gestalterische Aussage des Gebäudes ist.
- (3) Bei vorhandenen Gebäuden mit Fensteröffnungen mit Segment- oder Rundbögen müssen Rahmen und gegebenenfalls Flügel die Formen der Stürze aufnehmen. Die ursprüngliche Fensterteilung ist beizubehalten oder wiederherzustellen.
- (4) Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und von farbigen Gläsern sowie der Einbau von Rollläden, die das lichte Öffnungsmaß vorhandener Fenster reduzieren oder mit außenliegenden Kästen in von öffentlichen Verkehrsflächen einzusehenden Fassaden ist unzulässig.
- (5) Das Zumauern von Fensteröffnungen in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehenden Fassaden ist unzulässig, außer die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung erfordern dies.

§ 8

Regenerative Energieanlagen

Regenerative Energieanlagen sind ausschließlich auf den Hauptdachflächen zulässig. Zu allen Seiten der Energieanlagen sind mindestens 4 Dachpfannenreihen sichtbar zu belassen.

§ 9

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Je Arbeitsstätte und je Hauptgebäude auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude und hier nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen an anderen Gebäuden auf dem Grundstück sind unzulässig.
- (4) Schriftzüge und Embleme auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.
- (5) Bewegliche Werbeanlagen (z. B. Fahnen) sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen können aus mehreren Teilen bestehen. Sie müssen jedoch einheitlich gestaltet sein und dürfen insgesamt eine Ansichtsfläche von einem Quadratmeter – bei Auslegern je Ansichtsfläche ggf. je 1 qm – nicht überschreiten. Das Anbringen von Werbeanlagen über 1,20 m Länge bzw. Höhe ist nicht zulässig.
- (7) Durch die Werbeanlagen dürfen die die Gestaltung prägenden Bauteile wie z. B. Pfeiler, Erker, Gesimse, Ornamente, Fensterläden, Inschriften, Schnitzereien, nicht überdeckt werden. Werbeanlagen müssen von Fassadenprofilierungen einen Abstand von mindestens 24 cm einhalten.
- (8) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- (9) Für Werbeanlagen sind die Farben
leuchtorange (RAL 2005)
weißaluminium (RAL 9006)
graualuminium (RAL 9007)
leuchthellorange (RAL 2007) und
Reflexfarben (RAL F 7)
sowie grelle, fluoreszierende und andere kontrastreiche Farbgebungen ausgeschlossen.

- (10) Attrappen, Spannbänder, Fahnen sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.

§ 10

Höhenbegrenzung der Gebäude

Eine Traufhöhe von 3,50 m, ausgehend vom vorhandenen gewachsenen Geländeniveau auf dem Grundstück, darf nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind von der Regelung ausgeschlossen.

§ 11

Inkrafttreten

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

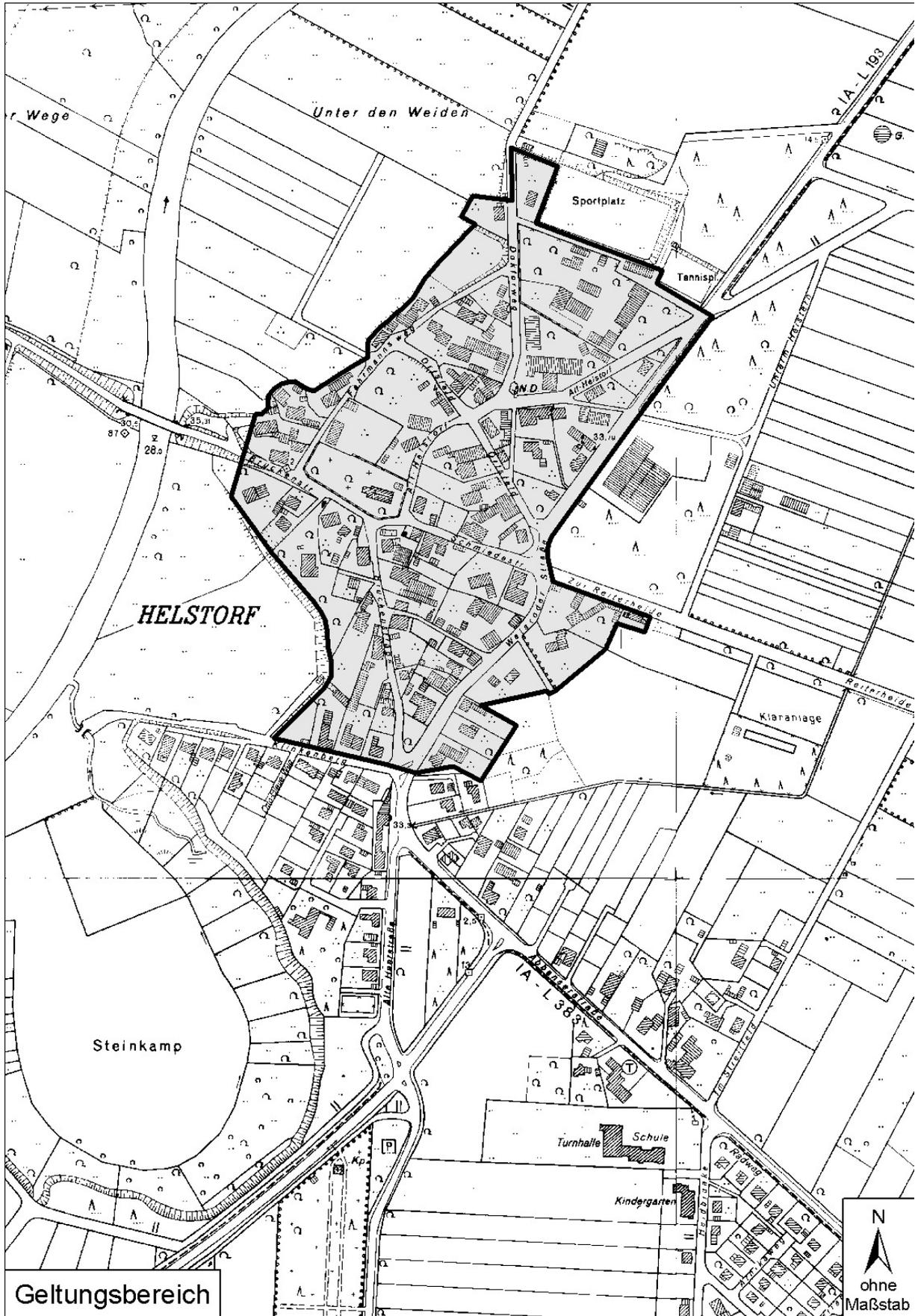
Stadt Neustadt a. Rbge., den 16. Dez. 1994

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 24.05.1995

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.





Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des alten Dorfkerns des Stadtteiles Helstorf

1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfaßt die alte historisch gewachsene Ortslage des Stadtteiles Helstorf und damit nur einen Teil des gesamten Dorfes, der als schützenswert anzusehen ist. Die Satzung umfaßt einen Textteil sowie eine kartografische Darstellung im Maßstab 1 : 5.000.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das historisch als Haufendorf entstandene Helstorf hat sich im Laufe der Zeit vor allem in südwestlicher Richtung erweitert. Das Ortsbild ist heute geprägt durch seine verschiedenen Nutzungsstrukturen:

- das historisch gewachsene Dorf nahe der Leinebrücke
- der südliche Ortsrand als ungeordnete Weiterentwicklung
- die wiederum südlich anschließenden Wohnsiedlungsgebiete
- der Verdichtungsansatz an der Kreuzung der beiden Landstraßen mit anschließender Wohnbesiedelung.

Dominantes Element ist in Helstorf eindeutig das historische Dorf, das in seiner Anlage - Straßen- und Wegenetz, Gebäude- und Baumbestand - noch weitgehend erhalten ist. Trotz stetigem Rückgang der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe ist der dörfliche Charakter noch eindeutig erkennbar und erhaltenswert. Der angrenzende Dorfrandbereich und die neuen Wohnsiedlungen haben keinen derart ortsteilprägenden Charakter und stellen in dorfbaulicher Hinsicht mehr eigenständige und auch sozialstrukturell anders zusammengesetzte Ortslagen dar.

Nach wie vor sind für das historische Dorf die landwirtschaftlichen Betriebe das dorfbildprägende Element. Hierzu gehören typische Gebäude-, Hof- und Siedlungsformen, das landwirtschaftsnahe Handwerk und ein "eigener Kulturkreis", der sich z.B. durch Wohnen und Arbeiten an einem Ort, Verbundenheit mit den Nachbarn oder durch Familienzusammenhalt auszeichnet. Dieses Bild bietet sich in Helstorf in weitgehend erhaltener Form im alten Dorf. Das "Dorf" ist noch gut ablesbar, insbesondere wegen seiner freien Lage nach Norden und der Durchgrünung mit alten Eichenbeständen. Trotz rückläufiger Tendenz prägt die Landwirtschaft nach wie vor die Siedlungsstruktur des Ortsteiles. In gewachsener organischer Anordnung gruppieren sich Wohnhäuser, Altenteiler, Ställe, Scheunen und sonstige Funktionsgebäude um unterschiedlich große Hofstellen. Größere Hausgärten sind in Einzelfällen noch vorhanden. Die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen außerhalb dieses ehemaligen Haufendorfes.

Umnutzungen ehemaliger Gebäude der landwirtschaftlichen - und Handwerksbetriebe haben in mehreren Fällen bereits stattgefunden. Neubauten, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind im historischen Teil von Helstorf kaum vorhanden. Größere Freiflächen existieren lediglich an einigen wenigen Stellen, die früher als Obstwiesen und zur Tierhaltung genutzt wurden.

Ziel der Planung ist im wesentlichen die Bewahrung des alten Ortsbildes unter den gegebenen neuen Nutzungsansprüchen. Die Vereinbarkeit der Gestaltungsansprüche und die Nutzung muß erfahrungsgemäß nicht im Widerspruch zueinanderstehen.

3. Ortsbild

Das Ortsbild hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Innerhalb der alten Ortslage Helstoffs befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude, die dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unterliegen. Darüber hinaus weist Helstorf insgesamt ein relativ intaktes Dorfbild auf, welches nur teilweise durch Neubauten oder Umnutzungen aufgrund von Umstrukturierungen landwirtschaftlicher und sonstiger Betriebe mit baulichen Folgen gestört ist. Als besonders typisch sind im wesentlichen folgende Elemente erkennbar:

- Die landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude weisen eine große Grundfläche auf, die zu einer massiven Gebäudekubatur führt und den baulich-räumlichen Bereich stark prägt.
- Die übrigen Gebäudekörper sind in der Regel ebenfalls sehr groß und optisch gewichtig.
- Als Material der Außenhaut der Fassade sowohl der Haupt- als auch der Nebenanlagen wird rotes nicht glänzendes glattes einfarbiges Ziegelmauerwerk verwendet.
- Um die Gebäude liegen größere Freiflächen, so daß die Gebäude nicht eingeengt stehen, sondern ihre optische Wirkung entfalten können.
- Die Hauptgebäude weisen in der Regel Krüppelwalmdächer auf, die mit nicht glänzenden einfarbigen roten Tonziegeln belegt sind. Kleinere Nebenanlagen sind meist als rotes Satteldach ausgeführt. Meist sind keine Dachgauben, Balkone oder Einschnitte im Dachbereich vorhanden.
- Die Dachneigung steht im Verhältnis des Gesamtgebäudes. Das Verhältnis der Dachfläche zu den Fassaden ist harmonisch. Durch relativ starke Dachneigungen ergeben sich auch verhältnismäßig große Dachflächen, die einen optischen Schwerpunkt des Gebäudes setzen. Die Fassade tritt durch ihren geringeren Flächenanteil zurück.
- Die Fenster der Wohngebäude haben ein stehendes Format und sind durch Sprossen gegliedert. Teilweise sind Segmentbögen vorhanden. Es wird einfaches Glas verwendet. Die Fenster sind weiß, bei Scheunen sind die Tore und die Fenster meist grün gestrichen.

- Grundstückseinfriedungen sind teilweise nicht vorhanden bzw. wird die Grundstücksbegrenzung durch hohe alte Laubbäume, meist Eichen, die an der Grenze stehen, angezeigt. Ansonsten werden rote Ziegelmauern, braune Holzstaketzäune mit oder ohne Ziegelsockel oder Laubgehölzhecken verwendet, die nicht höher als 1,20 m sind.
- Die Gebäudestellung ist vielfältig und bewirkt Verengungen und Weitungen des öffentlichen Raumes.
- Die Gebäude nehmen die vorhandene Geländemodellierung auf. Aufschüttungen zum Ausgleich sind nicht vorhanden. Ebenso werden keine Kellergeschosse gebaut, die über das vorhandene Geländeneiveau weiter hinausreichen.
- Die Freiflächen sind als Hausgärten angelegt oder werden als unversiegelte Flächen für verschiedenste Nutzungen verwendet.
- Der üppige Großbaumbestand verbindet die Baulichkeiten. Die typischen niedersächsischen Farben, das Rot der Baulichkeiten mit rotem Ziegelmauerwerk und roten Dachpfannen und das Grün des Baumbestandes finden sich im alten Dorfkern Helstorfs wieder.
- Werbeanlagen sind kaum vorhanden oder zurückhaltend als Werbung auf den Ort bezogen ausgebildet.

Die vorgenannten Gestaltungselemente des Dorfes sollten auch weiterhin bewahrt werden, um auch für nachfolgende Generationen das Typische und das Heimische erkennbar zu belassen. Die Rückbesinnung auf traditionelle Bauweisen und Gestaltungselemente sichert die regional verschiedenen Ortstypiken und sorgt für die Unverwechselbarkeit von Baugebieten. Diese Elemente sollen als Maßstab sowohl bei der Erhaltung und der Umnutzung von Gebäuden und der Neubebauung gelten.

4. Gestaltungsanforderungen

Zur Sicherung dieses Anspruches werden Gestaltungsanforderungen formuliert, die sich im wesentlichen auf folgende Bereiche beziehen:

1. Außenwände von Gebäuden
2. Dächer und Giebel
3. Einfriedungen
4. Fenster
5. Regenerative Energieanlagen
6. Werbeanlagen
7. Höhenbegrenzung der Gebäude

Für die Außenwände von Gebäuden und Dächer und Giebel werden ortstypisch rotes Ziegelmauerwerk sowie rote Dachpfannen verwendet.

In der Auswahl und der Farbe des Materials spiegelt sich die Baugeschichte der vergangenen Jahrhunderte wieder. Seinerzeit wurde das Material verwendet, welches landschafts- und ortstypisch war. Im Neustädter Raum befinden sich auch heute noch zahlreiche Lehmkuhlen, aus denen entsprechend das Baumaterial bezogen wurde. Weitere Transportwege zur Heranschaffung von anderen Baumaterialien wurden gescheut, da der Kostenaufwand zu groß war. Im Laufe der Zeit hat sich diese ökonomische Sichtweite im Bauen sehr gewandelt. Heute wird im Rahmen eines gewissen Wohlstandsniveaus auch aus anderen Landstrichen Baumaterial herangeschafft und verwendet. Insofern gleicht sich das typische Ortsbild von Norden nach Süden immer stärker an. In den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwunges wurde der Wohlstandszugewinn gerade durch die Verwendung ausgefallener Materialien nach außen hin demonstriert. In den letzten zwei Jahrzehnten wird verstärkt versucht, diesem Bestreben aus fachlicher Sicht entgegenzuwirken und wieder sicherzustellen, daß alte Bautraditionen bewahrt werden. Dies ist insofern schlüssig, als eine Neubebauung in einem alten Ortskern seine ästhetische Annäherung auch darüber finden kann, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude an die vorhandenen Baustrukturen anpassen. Die Verwendung gleicher Materialien, gleicher Farben und ähnlicher Baukubaturen helfen zwischen neu und alt zu vermitteln. Trotzdem bestehen auch weiterhin Möglichkeiten, durch architektonische Details zum Ausdruck zu bringen, daß es sich nicht um Altbauten, sondern um Neubauten handelt. Dem Betrachter muß erkennbar bleiben, daß sich ein Neubau in seine Umgebung einpaßt und trotzdem aus einer anderen Zeit stammt.

Durch die Vorgabe der Dachform soll ein behutsames Einpassen von Neubauten in die Umgebung erfolgen. Die vorhandenen großen Gebäude weisen in der Regel Krüppelwalmdächer aus. Kleinere Nebengebäude sind oftmals mit Satteldächern gedeckt. Diese Gestaltungsmerkmale werden auch für die neuen Gebäude aufgegriffen. Wahlweise kann für Hauptgebäude das Sattel- oder Krüppelwalmdach gebaut werden. Gemeinschaftsgaragenanlagen, die eine Grundfläche von 36 qm überschreiten, sind in Anlehnung an die kleineren vorhandenen Nebenanlagen mit einem Satteldach zu versehen. Die ansonsten für kleinere Garagenanlagen zulässigen und üblichen Flachdächer sollen für größere Anlagen keine Anwendung finden, da die Gebäude für sich als selbständige Anlagen dem Typus eines Nebengebäudes angenähert sind.

Die in der Bautradition stehenden Dachgauben (Schleppgauben sowie Zwerchgiebelgauben) entsprechen ebenfalls der vorhandenen Struktur. Dachflächenfenster werden als neueres Bauelement ebenfalls zugelassen, da sie, wenn ein bestimmtes Verhältnis von Fenster- zur Dachfläche nicht überschritten wird, relativ unauffällig die Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen.

Zu der Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück gehört auch die Vorgabe einer gewissen einheitlichen Einfriedung des Grundstückes. Ortstypisch werden im alten Ortskern vor allem rote Klinkermauern sowie senkrecht stehende Holzstaketzäune in der Farbe braun verwendet. Teilweise sind auch Laubgehölzhecken anzutreffen. Allen gemein ist, daß über sie in den Garten geblickt werden kann. Da durch die örtliche Bauvorschrift nach wie vor eine relative Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten der Baulichkeiten auf dem

Grundstück bestehen bleibt, soll in direktem Anschluß an die öffentlichen Flächen eine einheitliche Abgrenzung zu den Privatbereichen erfolgen.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich vor allem um die optisch besonders hervortretenden Merkmale eines Baugebietes. Die weniger ins Gewicht fallende Gestaltung der Fassade durch Fensteröffnungen werden ebenfalls geregelt, um "das Gesicht" der Gebäude positiv zu beeinflussen. Große ungeteilte Fensteröffnungen mögen zwar bezogen auf die inneren Räumlichkeiten oftmals gewünscht sein, jedoch läßt sich auch durch kleingliedrigere Fensterformate eine sehr gute Raumbelichtung erzielen, die gleichzeitig auch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes angenehm gestaltet. Typischerweise wird die Kleinteiligkeit alter Siedlungen von einem Großteil der Bevölkerung begrüßt. Diese Kleinteiligkeit soll wieder erreicht werden, indem geteilte Fensterformate verwendet werden, die kostenmäßig kaum ins Gewicht fallen.

Die Gebäudehöhe der Neubauten soll sich in das Ortsbild einpassen. Daher wird die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt, gemessen von der vorhandenen Geländehöhe. Insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Kirche ist dies erforderlich, um den freien Blick vor allem von der Straße Ortsfeld nicht zu verstellen. Über die roten Dächer der Neubauten soll die Blickbeziehung zum Kirchturm bestehen bleiben.

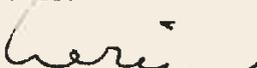
Auch durch überdimensionierte und falsch angebrachte Werbeanlagen kann ein Ortsbild leiden, so daß hier ebenfalls entsprechende Vorgaben gemacht werden. Der alte Ortskern, der im wesentlichen geprägt ist durch landwirtschaftliche Betriebe, weist traditionell kaum Werbeanlagen größeren Umfanges auf. Lediglich kleine Handwerksbetriebe haben Werbung angebracht. Diese Werbeanlagen stehen jedoch in der Regel im Verhältnis der vorhandenen Kleinteiligkeit, da sie in der Regel die Kundschaft im Ort ansprechen will. Eine Fernwirkung war und ist nicht erwünscht.

Im Falle der Instandsetzung alter vorhandener Gebäude soll der alte Zustand möglichst wieder hergestellt werden. Insbesondere die wichtigen Merkmale Dach, Fassade und Einfriedungen sollen rückbesinnend auf traditionelle Bauformen wieder hergestellt werden.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 23.08.93

Stadtplanungsamt
i. A.


Knieriem

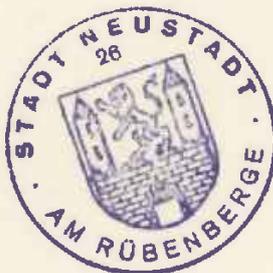
Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 16.08.94 bis 16.09.94 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung der Örtlichen Bauvorschrift über Anforderungen an Gebäude und bauliche Anlagen zur Gestaltung des Stadtbildes im Bebauungsplangebiet Nr. 708 "Alt Helstorf" des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 01.12.94 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 16. Dez. 1994

Stadt Neustadt a. Rbge.


Bürgermeister




Stadtdirektor

61Me272.Beg