zu den Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge.

GESTALTUNGSSATZUNG MARDORF

Präambel

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.05.2021 folgende Satzung und die Begründung dazu beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Diese Gestaltungssatzung gilt für bestimmte Bereiche der Ortslage des Stadtteils Mardorf. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk, Fachwerkbauweise mit Ziegel-, Putz- und Lehmausfachung sowie mit senkrecht strukturierten Holzverkleidungen ausgeführt werden. Ziegelbehänge sind zulässig.
- (2) Es sind nur rote bis rotbraune Ziegelsteine (im Rahmen des RAL-Farbregisters RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zugelassen.

- (3) Putz- und Lehmausfachungen dürfen nur in den Farbtönen weiß und beige (im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013 – 1015, 1024, 9001 - 9003) sowie rot und rotbraun in dem im Abs. 2 genannten Farbrahmen ausgeführt werden.
- (4) Alternativ sind bei Neubauten sowie bei der Erneuerung von Außenwänden im Zuge einer energetischen Sanierung auch Klinkerriemchen entsprechend dem im Abs. 2 genannten RAL-Farbenregister zulässig.
- (5) Senkrecht strukturierte Holzverkleidungen sind in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbregisters 8000 – 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 – 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.
- (6) Als Ziegelbehänge sind rote bis rotbraune Ziegel aus Ton oder Beton (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016) zugelassen.
- (7) Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen über 36 m² Grundfläche dürfen zusätzlich am gesamten Baukörper mit Wandver- und -bekleidungen in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8000 – 8004, 8007, 8008, 8012, 8014 – 8016, 8024, 8025, 8028) sowie in den Farbtönen mittel- bis dunkelgrün (im Rahmen des RAL-Farbregisters 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028) ausgeführt werden.
- (8) Für Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und Gewächshäusern bis 36 m² Grundfläche gelten die Vorschriften nach Abs. 1 bis 7 nicht. Für mehrere aneinander angrenzende bauliche Anlagen gemäß Satz 1 sind die Grundflächen mitzurechnen.
- (9) Gewächshäuser und Wintergärten dürfen Außenwände aus Glas besitzen. Geschlossene Wände und Wandteile sind entsprechend Abs. 2 und 3 auszuführen.
- (10) Besondere Gestaltungsmerkmale an Gebäuden wie Inschriften, Schnitzereien und besonders gestaltete Werksteine sind zu erhalten.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.

- (2) Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen.
- (3) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 60 Grad betragen. Bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie bei Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 36 m² darf die Dachneigung nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- (4) Als Dachdeckung sind nur unbehandelte oder matt engobierte rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen des RAL-Farregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016) zugelassen.
- (5) Für Garagen, Carports, Nebenanlagen bis maximal 36 m² Grundfläche, Windfanganbauten, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Trafostationen gelten Abs. 1 - 4 nicht.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur standortheimische Laubgehölzhecken, Metallzäune, Mauern, Holzzäune mit oder ohne Sockel oder Mauerpfeiler, Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik sowie begrünte Erd- und Steinwälle zulässig.
- (2) Metallzäune, Holzzäune sowie Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vertikal oder horizontal und blickdurchlässig auszuführen.
- (3) Die maximale Höhe der Metallzäune, Mauern, Holzzäune, Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik, Erd- und Steinwälle darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin 1,2 m bezogen auf die Straßenoberkante nicht überschreiten.
- (4) Metallzäune dürfen in den folgenden Farben ausgeführt werden:

Braun	(im Rahmen des RAL-Farbenregisters 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028)
Grau	(im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046)
Grün	(im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028)

- (5) Holzzäune dürfen naturbelassen oder in dem in § 4 Abs. 4 genannten braunen und grünen Farbspektrum sowie in weiß (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 9001 und 9010) ausgeführt werden. Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik dürfen in braunen Farbtönen gemäß § 4 Abs. 4 ausgeführt werden.
- (6) Mauern sind in Ziegeln auszuführen. Es sind nur die Farbtöne rot bis rotbraun (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013 und 3016) zulässig. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.
- (7) Baustahlmatten, Bauzäune, Gabionen, Jägerzäune, Flechtzäune, Maschenzäune, Stacheldrahtzäune, mobile Zaunsysteme sowie Steckzaunsysteme sind unzulässig.
- (8) Als Heckeneinfriedung gemäß § 4 Abs. 1 dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden. Hierbei gilt die jeweils aktuelle Fassung der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ der Region Hannover (vgl. Begründung).

§ 5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u. ä. nicht verdecken, sodass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- (4) Für jedes Geschäft ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,0 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein. Zusätzlich ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 m² zulässig.
- (5) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.

- (6) 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) Für Werbeanlagen sind folgende Farben unzulässig:
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

§ 6 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften

- (1) Um- und Anbauten sowie Erweiterungen, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser Örtlichen Bauvorschriften 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.
- (3) Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung auf Dächern und Außenwänden ist in Bezug auf die gestalterischen Vorschriften dieser Satzung grundsätzlich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baudenkmale (Einzelfallentscheidungen der Unteren Denkmalschutzbehörde).

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese vereinfachte 2. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ in Kraft. Gleichzeitig treten die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 15.04.2010 außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 17.05.2021

gez.

D. Herbst
Bürgermeister

L. S.

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2021 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht worden. Die vereinfachte 2. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., ist damit am 26.05.2021 rechtverbindlich geworden.

Stadt Neustadt a. Rbge., den 27.05.2021

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

im Auftrag

gez.

H. Zerr

L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der vereinfachten
2. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung
von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge.,
sind gemäß § 214 BauGB innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

im Auftrag

B E G R Ü N D U N G

zur vereinfachten 2. Änderungssatzung

zu den Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und
Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

Gestaltungssatzung Mardorf

Allgemeines:

Am 09.06.1983 ist die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf rechtsverbindlich geworden. Am 15.04.2010 wurde die 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung rechtskräftig.

Das Ziel der Satzung ist es, den historisch gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und die städtebauliche Gestalt zu wahren. Der Stadtteil Mardorf hat durch seine Lage am Steinhuder Meer besondere Bedeutung für die touristische Entwicklung des Norduferbereiches.

Die vereinfachte 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., soll dazu beitragen, den gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und zukunftsweisende Bauweisen zu ermöglichen.

Zu § 1:

Der Geltungsbereich der vereinfachten 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zu den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf.

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

Zu § 2 Abs. 1 - 3:

Der bei weitem größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als regionaltypische Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen manchmal auch mit verputzten Gefachen, mit Lehmausfachungen bzw. ab der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert in massiver Ziegelbauweise mit farblich unauffälligen Verfugungen errichtet wurden. Mit der 1. Änderung der Satzung wurden zusätzlich zu den roten Ziegelsteinen auch rotbraune Farbtöne zugelassen. In der 2. Änderung werden keine weiteren Farbvarianten bei der Ziegelbauweise ergänzt. Bei verputzten Gefache und bei der Lehmausfachung wird im Zuge der vereinfachten 2. Änderung das Farbspektrum um weiße und beige

Farbvarianten nach RAL-Farbbregister erweitert. Die Möglichkeit, Gefache in rot und rotbraun zu gestalten, bleibt erhalten.

Zudem werden für Hauptgebäude senkrecht strukturierte Holzverkleidungen als Fassadenart zugelassen. Dadurch wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, nachhaltige und zeitgemäße Baumaterialien zu verwenden, ohne dass eine Fremdwirkung im Ortsbild entsteht.

Ziegelbehänge stellen insbesondere bei den landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden ein regionaltypisches Element im Übergang zwischen der Dach- und Fassadenlandschaft dar und werden daher explizit zugelassen.

Zu § 2 Abs. 4:

Sowohl bei der Neuerrichtung als auch bei der Erneuerung von Außenwänden wird nun die Möglichkeit zur Verwendung von roten bis rotbraunen Klinkerriemchen gegeben, wodurch sich weitere moderne Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherren eröffnen, die mit dem traditionellen Erscheinungsbild des Ortes vereinbar sind.

Zu § 2 Abs. 5:

Durch die Definition der zulässigen Farbtöne für die Holzfassaden, kann die optische Wirkung des Ortsbildes vor gestalterischen Missständen bewahrt werden. Hierbei werden einerseits naturbelassene als auch braune Farbvarianten zugelassen.

Zu § 2 Abs. 6

Ziegelbehänge als regionaltypische Fassadenmerkmale werden in den Farbtönen rot bis rotbraun analog zu den Farbtönen der Dachziegel zugelassen. Es dürfen nur regionaltypische Materialien wie Ton oder Beton verwendet werden, um keine optisch störende Übergänge zwischen Fassaden und Dächern zu verursachen. Schieferbehänge und sonstige ortsuntypische Materialien sind daher unzulässig.

Zu § 2 Abs. 7:

Für die Außenwände von baulichen Anlagen, die der Landwirtschaft oder dem Gewerbe dienen sowie für prägnante Nebenanlagen und Garagen, mit einer Grundfläche von über 36 m², werden lediglich farbliche Gestaltungsvorgaben festgesetzt. Das Farbspektrum erstreckt sich über rote bis braune sowie über mittel- bis dunkelgrüne Töne. Durch die Freiheit in der Materialwahl wird den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt, kostengünstig zu bauen. Mit den festgesetzten Farbvarianten, die sich an den Ziegeln oder Holz orientieren, finden sich dorftypische Farben im Ortsbild wieder.

Die gewerblichen Betriebsgebäude werden in ihrer Gestaltungsmöglichkeit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gleichgesetzt, da sie häufig eine vergleichbare Kubatur aufweisen.

Zu § 2 Abs. 8:

Für bauliche Anlagen wie Garagen, Gewächshäuser und sonstige Nebenanlagen bis zur einer Grundfläche von 36 m² werden aufgrund des geringen Einflusses auf das Ortsbild keine Gestaltungsvorgaben getroffen. Um der Fremdkörperwirkung in Mardorf entgegenzuwirken, sind bei mehreren aneinander aufgestellten baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 36 m², die Regelungen an die Außenwände gemäß Abs. 1 - 6 einzuhalten.

Zu § 2 Abs. 9:

Die Außenwände von Gewächshäusern und Wintergärten bestehen in der Regel aus Glas. Bei geschlossenen Wänden und Wandteilen wird zugunsten einer Vereinheitlichung des Ortsbildes die Verwendung der Materialien und Farben der übrigen baulichen Anlagen zugelassen.

Zu § 2 Abs. 10:

Besondere Gestaltungsmerkmale sind häufig bedeutende Architekturelemente an Gebäuden sowie Details im Ortsbild. Sie geben einem Ort das Unverwechselbare und sind häufig wichtige Zeitzeugen. Die Erhaltung solcher Gestaltungselemente wird somit angestrebt.

Gestaltungsanforderungen an Dächer

Zu § 3 Abs. 1 - 2:

Neben den Gebäudefassaden wirken Dächer ortsbildprägend. Eine Vereinheitlichung durch Beschränkung auf bestimmte Dachformen soll einer ästhetischen Störung entgegenwirken. Zudem gehören Krüppel- und Satteldächer als historisch gewachsene Elemente in dörflichen Gebietslagen und prägen dort die Dachlandschaft. Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben wurden in den letzten Jahren auf den Dächern in Mardorf teilweise integriert, bleiben jedoch weiterhin unterrepräsentiert. Im Sinne einer Gleichberechtigung aller Bauherren im Ort, wird die Gestaltung der Gauben nicht mehr über die örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung ca. 45 Grad. Nebengebäude verfügen meist über flachere Dächer. Die Festsetzung der Dachneigung soll bewirken, dass kein Eindruck von Fremdkörpern im traditionellen Ortsbild entsteht. Im Rahmen der vereinfachten 2. Änderung der Gestaltungssatzung wurde die Mindestdachneigung geringfügig angepasst. Dies hat keine gravierende Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Dächer. Die Änderung wird mit der Anpassung der Dachneigung an die Vorschriften der anderen im Stadtgebiet geltenden Örtlichen Bauvorschriften begründet. Die gewerblichen Betriebsgebäude werden den landwirtschaftlichen Gebäuden gleichgesetzt, weil ihre Architektur und räumlichen Anforderungen vergleichbar sind.

Zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern von Mardorf wird durch rote und rotbraune Dächer geprägt. Um der häufig kritisierten Vermoosung auf stumpfen Dachflächen entgegenzuwirken, sind matt engobierte Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig. Glänzende Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Zu § 3 Abs. 5:

Die Regelungen über Dachgestalt gemäß § 3, finden bei kleineren Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Windfangbauten und Trafostationen keine Anwendung. Sie wirken aufgrund ihrer Größe nicht ortsbildprägend.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Zu § 4 Abs. 1:

Einfriedungen, insbesondere an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Bei den zulässigen Einfriedungen handelt es sich um tradierte Arten. Zu den bereits in der 1. Änderung der Gestaltungssatzung zugelassenen Varianten, werden zusätzlich Metallzäune sowie Kunststoffzäune beispielsweise WPC-Zäune (WPC für Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffe) in Holzoptik zugelassen. Zudem werden Erd- und Steinwälle als Einfriedungen explizit zugelassen. Durch diese Erweiterung der möglichen Einfriedungen eröffnen sich weitere Möglichkeiten einerseits für kostengünstige und andererseits für ortsbildverträgliche Grundstücksgestaltung.

Zu § 4 Abs. 2 - 4:

Die Festsetzung der Einfriedungen als blickdurchlässig sowie die Höhenbeschränkung tragen zu einem einheitlichen Ortsbild bei, fördern das Gemeinschaftsleben und ermöglichen wichtige Sichtbeziehungen. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum aufrechterhalten.

Für eine möglichst konkrete Definition der Blickdurchlässigkeit wird festgelegt, dass maximal 50 % der Ansichtsfläche je laufenden Meter geschlossen sein darf.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für die straßenabgewandten Einfriedungen. Dadurch wird der Privatsphäre und dem Schallschutz zwischen den Nachbarn Rechnung getragen.

Durch die Kombination aus definierten Einfriedungen und festgelegten Farben können einerseits neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und andererseits ungewünschte ortsbildstörende Wirkungen verhindert werden.

In der vereinfachten 2. Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf werden nun Anforderungen an die Farbgebung von Metallzäunen gestellt, die braune, graue sowie grüne Töne umfassen.

Zu § 4 Abs. 5 - 6:

Holzäune sind naturbelassen oder in braunen, grünen sowie in weißen Tönen zugelassen. Diese Regelung sorgt einerseits für eine grobe Vereinheitlichung des Ortsbildes und andererseits für eine Klarstellung der ortsbildverträglichen Farbausführung.

Kunststoffäune in Holzoptik dürfen lediglich in braunen Tönen ausgeführt werden. Dadurch wird eine möglichst authentische Ähnlichkeit zum Holz angestrebt.

Die Regelung zu den Mauereinfriedungen haben sich gegenüber der 1. Änderung der Gestaltungssatzung nicht geändert.

Zu § 4 Abs. 7:

Durch den gezielten Ausschluss von einigen nicht regionaltypischen Unterarten von Zäunen, soll das traditionelle Erscheinungsbild des Dorfes gewahrt bleiben.

Zu § 4 Abs. 8:

Die standortheimischen Laubgehölze wurden gegenüber der vorherigen Fassung der Gestaltungssatzung durch eine Liste mit Pflanzenarten konkretisiert. Die Liste führt die für Heckeneinfriedungen als geeignet erachteten Arten von Laubgehölzen aus der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ (Hrsg. Region Hannover, Fachbereich

Umwelt, Stand: 2008) auf und kann sich im Zuge von Aktualisierungen der genannten Veröffentlichung ändern.

Acer campestre / Feld-Ahorn	Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus / Hainbuche	Prunus spinosa / Schlehe
Fagus sylvatica / Rotbuche	Rosa canina / Hunds-Rose
Corylus avellana / Haselnuss	Salix caprea / Sal-Weide
Crataegus laevigata /	Salix viminalis /
Zweigriffliher Weißdorn	Korb-Weide
Crataegus monogyna /	Viburnum opulus /
Eingriffliher Weißdorn	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

Zu § 5 Abs. 1:

Da eine Häufung von Werbeanlagen das historisch gewachsene Ortsbild von Mardorf stört, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zu § 5 Abs. 2:

Das konstruktive Gefüge der Fachwerkfassaden soll durch Werbeanlagen nicht verdeckt und somit gestört werden.

Werbeanlagen werden im dörflichen und kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses montiert. Höher angeordnete Werbeanlagen, insbesondere Überdachwerbungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch sie nicht verdeckt werden.

Zu § 5 Abs. 3 - 4:

Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage je Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 3,0 m² bzw. bei Einzelzeichen/einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet. Mit der Erhöhung der Ansichtsfläche von 1,5 auf 3,0 m² wird dem geschäftlichen Bestreben in einem Rahmen Rechnung getragen, die das Ortsbild noch verträgt. Ferner ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche bis 1,5 m² zulässig.

Zu § 5 Abs. 5:

Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Mardorf besonders störend.

Zu § 5 Abs. 6:

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.

Zu § 5 Abs. 7:

Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Mardorf. Sie sind deshalb unzulässig.

Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften

Zu § 6 Abs. 1 und 2:

Bei Um- und Anbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden, die ganz oder teilweise von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, kann es für die Architektur des einzelnen Gebäudes eine Beeinträchtigung darstellen, wenn sie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift einhalten. Deshalb dürfen diese Maßnahmen abweichend von den gestalterischen Festsetzungen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

Zu § 6 Abs. 3:

Solaranlagen als regenerative Energieanlagen sind aus anderen Materialien gefertigt als die üblichen Dach- und Fassadenmaterialien. Sie besitzen ein abweichendes Erscheinungsbild. Um diese neuzeitliche Energiegewinnung zu ermöglichen, sind sie zulässig. Bei Anbringung oder Einbau der Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade sollte jedoch die Architektur des Gebäudes berücksichtigt werden, um sie nicht in besonderem Maße als Beeinträchtigung zu empfinden.

Bauliche Anlagen, die als Denkmale ausgewiesen sind, haben eine hohe baukulturelle Bedeutung und sind gemäß dem Landesrecht zu erhalten. Somit sind Solaranlagen zur Energiegewinnung auf den denkmalrechtlich geschützten Gebäuden aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Zu § 7:

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die Örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO (Fassung vom 03.04.2012) können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen einer Örtlichen Bauvorschrift mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der vereinfachten 2. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., vom 17.11.2020 bis einschließlich 17.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf der vereinfachten 2. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge. hat vom 16.03.2021 bis einschließlich 30.03.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.05.2021 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 17.05.202

gez.

L. S.

D. Herbst
Bürgermeister