

# **1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift**

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

---

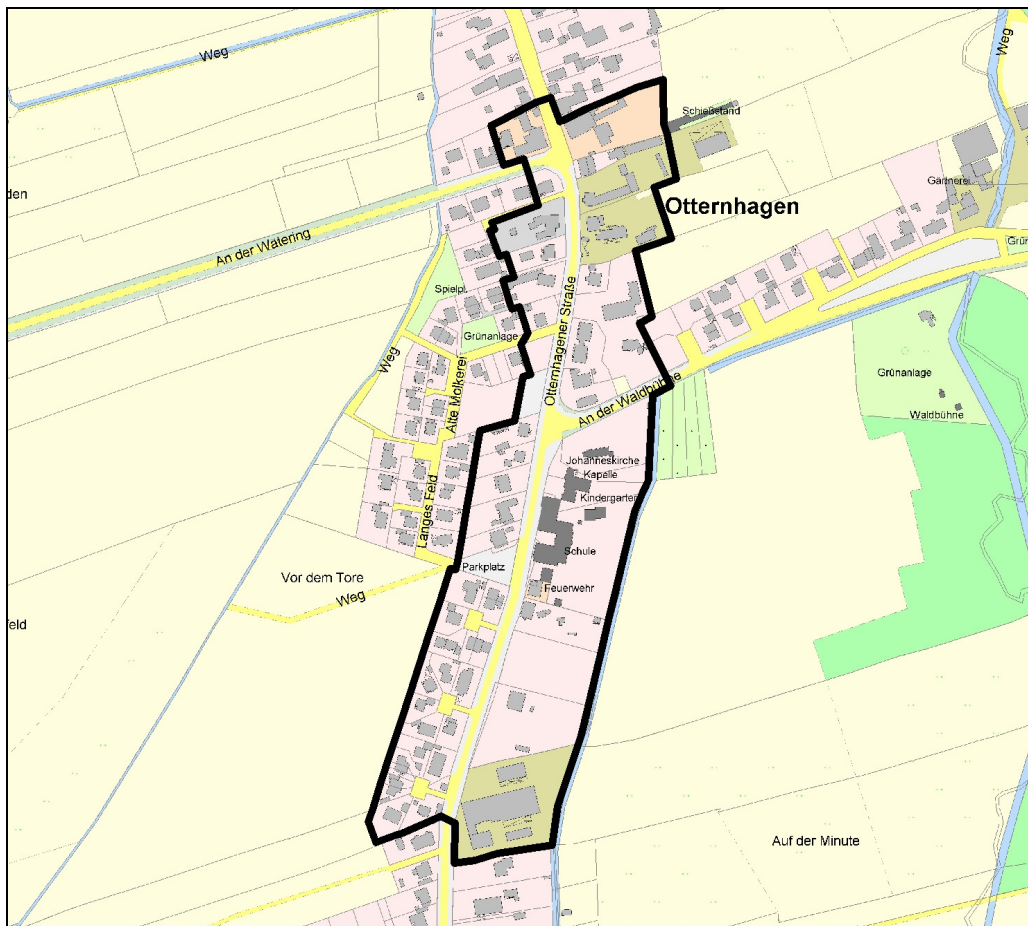
## **Präambel**

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 04.02.2010 die folgende Änderung der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

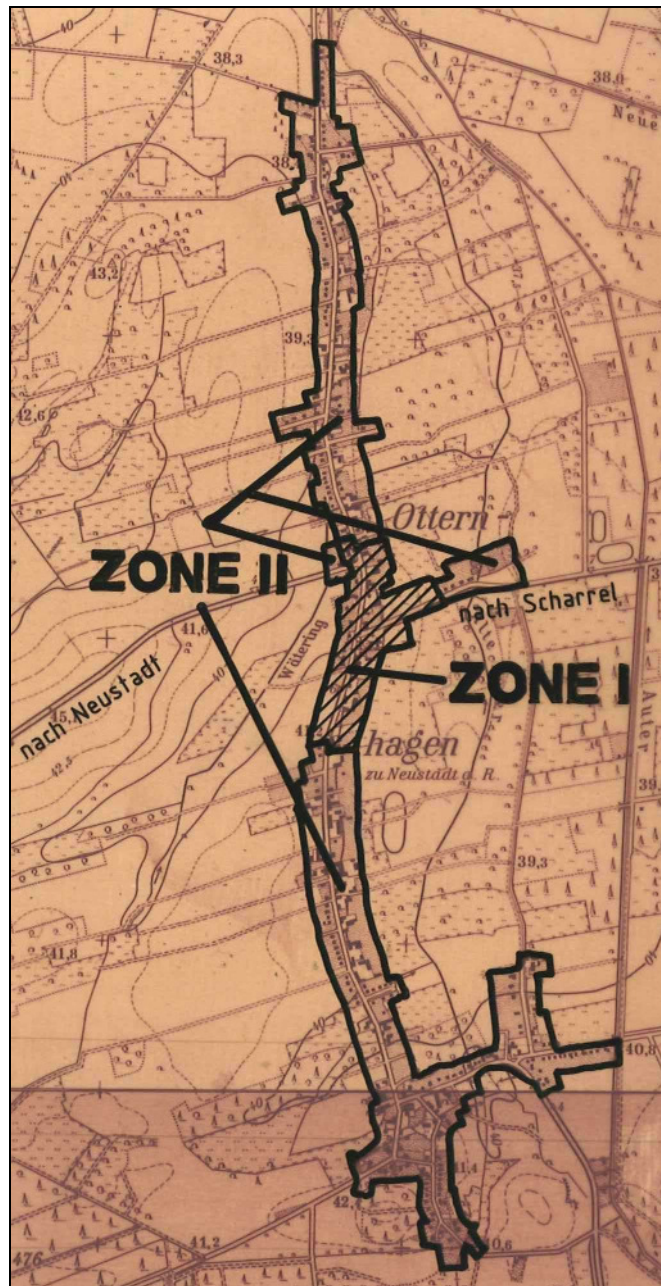
## **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Stadtteil Otternhagen Anwendung.

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



Der Geltungsbereich wurde erheblich reduziert. Der bisherige Geltungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



## § 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 und gewerblichen 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 und Materialien der Dacheindeckung entsprechend den Farb Anforderungen 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.
- d) Bei Trafostationen ist ein roter bis rotbrauner Farbanstrich entsprechend den in Abs. 2 aufgeführten Farben des RAL-Farbenregisters zulässig.

### **§ 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.
2. Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
3. Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen 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 und Dachneigung von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
8. Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von maximal 4,20 m – bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche – zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von 6,90 m zulässig.

Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen an.

9. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind abweichend von den Gestaltungsanforderungen des § 3 zulässig.
10. Einschnitte in Dachflächen und Giebel dreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den zur Straße hin nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

#### **§ 4**

#### **Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur standortheimische Laubgehölzhecken, Mauern oder vertikal und horizontal 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.

#### **§ 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 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
2. Durch die Werbeanlagen dürfen bei Fachwerkbauten keine Gefügeteile, Inschriften, Schnitzereien und besondere Fassadendetails (Frieze, Schmuckelemente etc.) verdeckt werden.
3. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
4. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
5. Für Werbeanlagen sind die Farben:
 

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

 jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2 ausgeschlossen.
6. Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m<sup>2</sup> sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.

#### **§ 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.

3. Bei Einfriedungen und Dachdeckungen gelten bei Erweiterungen und Erneuerungen Abs. 1 und 2 entsprechend.

## **§ 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 1. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft. Gleichzeitig tritt die Örtliche Bauvorschrift vom 19.12.1991 außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2010 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 14 erfolgt. Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist damit am 15.04.2010 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 19.04.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

Dr. Weusthoff

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

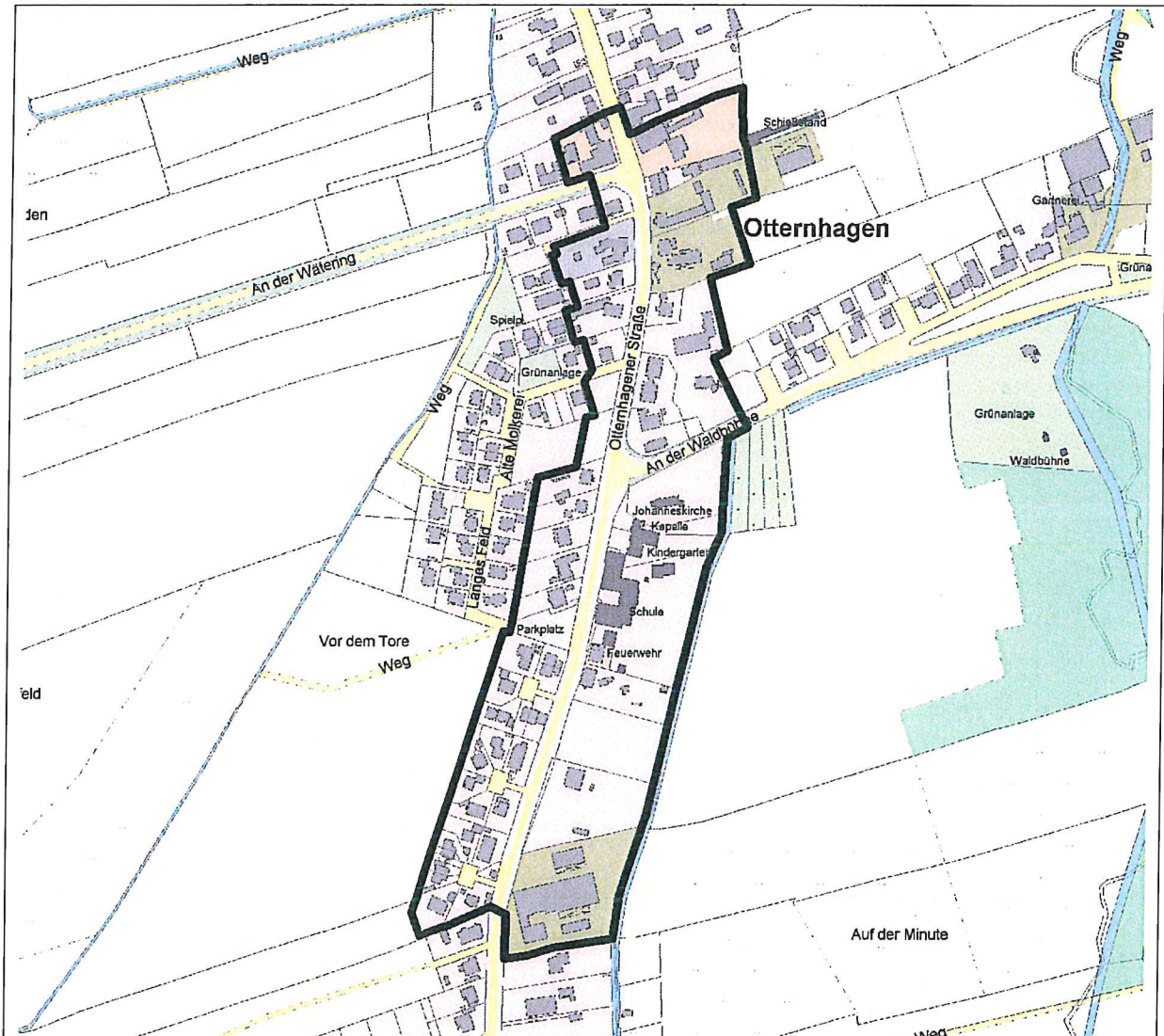
STADT NEUSTADT A. RBGE.  
Der Bürgermeister  
im Auftrag



# Begründung

zur 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge.

(Gestaltungssatzung Otternhagen)



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                    |          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Inhaltsverzeichnis .....</b>                                                    | <b>2</b> |
| <b>0 Allgemeines .....</b>                                                         | <b>3</b> |
| <b>1 Geltungsbereich (§ 1) .....</b>                                               | <b>3</b> |
| <b>2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden (§ 2) .....</b>           | <b>3</b> |
| <b>3 Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3).....</b>                             | <b>3</b> |
| 3.1 Zu § 3 Abs. 1 .....                                                            | 4        |
| 3.2 Zu § 3 Abs. 8 .....                                                            | 4        |
| <b>4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4) .....</b>                     | <b>4</b> |
| <b>5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 5) .....</b>                      | <b>4</b> |
| 5.1 Zu § 5 Abs. 1 .....                                                            | 4        |
| <b>6 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift (§ 6) ....</b> | <b>4</b> |
| <b>7 Ordnungswidrigkeiten (§ 7) .....</b>                                          | <b>4</b> |
| <b>8 Inkrafttreten (§ 8) .....</b>                                                 | <b>4</b> |



## **0 Allgemeines**

Seit dem 28.02.1992 ist die Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Otternhagen (Gestaltungssatzung Otternhagen) rechtsverbindlich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 13.05.2008 den Grundsatzbeschluss gefasst, diese Gestaltungssatzung zu überarbeiten und zu ändern.

## **1 Geltungsbereich (§ 1)**

Der Geltungsbereich wurde wesentlich geändert. Er umfasst nur noch den Kernbereich von Otternhagen. Dieser ist gleichzusetzen mit der Zone I der ursprünglichen Satzung von 1992 abzüglich des Bereiches an der Straße "An der Waldbühne".

Ein erheblicher Anteil der Gebäude im Bereich der Zone II der ursprünglichen Satzung (Max-Planck-Straße, südlicher Abschnitt der Otternhagener Straße und der südliche Bereich Otternhagens) sowie an der Straße "An der Waldbühne" erfüllt die Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift nicht in jedem Fall bzw. gehört nicht zum Ortskern. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches ist eine Gliederung in unterschiedliche Gestaltungszonen nicht erforderlich.

## **2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden (§ 2)**

Rote Ziegelbauten bzw. Fachwerkgebäude mit entsprechenden Ziegelausfachungen prägen das historisch gewachsene Ortsbild von Otternhagen. Auch senkrechte Holzverkleidungen und Dachpfannenbehänge in Teilbereichen gehören zu den historischen Fassadenmaterialien. Um insbesondere auch bei größeren landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden großflächige Fassadenmaterialien zuzulassen, sind oberhalb einer Höhe von 2 m auch Verkleidungen aus roten bis rotbraunen zementgebundenen bzw. Metallprofilplatten zulässig. Sie fügen sich noch ansprechend in das Ortsbild ein.

Die Festsetzungen wurden somit von der ursprünglichen Satzung übernommen und inhaltlich nicht geändert.

## **3 Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3)**

Das historisch gewachsene Ortsbild bzw. der Kernbereich von Otternhagen ist geprägt von Sattel- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung um 45 Grad bzw. flacheren Neigungen bei Nebenanlagen und einer Eindeckung aus roten bis rotbraunen Dachpfannen. Dieses ist im Wesentlichen zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln.

Als Zugeständnis an insbesondere hallenartige landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind hier auch aus statischen Gründen rote bis rotbraune zementgebundene Wellplatten bzw. Metallprofilplatten zulässig. Sie fügen sich noch ausreichend in das Ortsbild ein.

### **3.1 Zu § 3 Abs. 1**

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von Giebelwänden wird von 2,00 m auf 1,50 m reduziert. Dieses Maß ist noch ausreichend, dass sich Dachaufbauten auf Dachflächen unterordnen.

### **3.2 Zu § 3 Abs. 8**

In der ursprünglichen Satzung wurden abhängig von der Gestaltungszone unterschiedliche maximale Traufhöhen festgesetzt. Um mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, werden hier die maximalen Traufhöhen der Zone II festgesetzt. Auch diese garantieren ein Einfügen in das vorhandene Ortsbild.

## **4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4)**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

## **5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 5)**

Werbeanlagen haben Rücksicht auf das Ortsbild und auf Gebäudefassaden zu nehmen. Größe und Häufung wie auch zu hoch angeordnete Werbeanlagen – z. B. im Dachbereich oder über Dach – beeinträchtigen das dörfliche Ortsbild erheblich. Auch wechselndes oder sich bewegendes Licht sowie grelle Farben sind äußerst störend.

### **5.1 Zu § 5 Abs. 1**

Die Festsetzung ermöglicht abweichend von der ursprünglichen Satzung für jeden Betrieb mehrere Werbeanlagen am Gebäude bzw. auf dem Grundstück. Die Summe ihrer Ansichtsflächen darf hierbei 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die ursprüngliche Satzung ermöglicht nur 1,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Eine Ansichtsfläche von 3,00 m<sup>2</sup> trägt das Ortsbild noch, es berücksichtigt im Wesentlichen die bereits vorhandene Situation.

## **6 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift (§ 6)**

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

## **7 Ordnungswidrigkeiten (§ 7)**

Die Höhe einer möglichen Geldbuße wurde entsprechend der Gesetzesgrundlage aktualisiert. Ferner wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und der Handhabung auf eine detaillierte Auflistung möglicher Fälle von Ordnungswidrigkeiten verzichtet.

## **8 Inkrafttreten (§ 8)**

Die Verfahrensdaten sind dem aktuellen Verfahren angepasst worden.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 07.04.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

Team Bauordnung

im Auftrag

Norbert Lopitzsch

Team Stadtplanung

im Auftrag

Kai Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, vom 15.02.2010 bis einschließlich 15.03.2010 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlussfassung der 1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung), Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 04.02.2010 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

U. Sternbeck

Uwe Sternbeck

