

Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Wohnhofes „Im Eichenbrink“ (Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 908 „Im Eichenbrink“) im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

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 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101), und aufgrund der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.04.1992 folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Baugebiet Wohnhof „Im Eichenbrink“ Anwendung.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 908 „Im Eichenbrink“ im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. Er bezieht sich auf den als Wohnhof geplanten Bebauungsbereich.

Die beigegefügte kartographische Unterlage des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gestaltungsanforderungen an Hauptanlagen

- (1) Die Außenwände von Wohngebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.
- (2) Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel (RAL-Farbenregister RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016) zulässig.
- (3) Es sind nur Satteldächer und gegenläufige Pultdächer zulässig.
- (4) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35° und nicht mehr als 42° betragen.

- (5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen maximal 2/3 der Dachlänge einnehmen. Der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 2 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
- (6) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (RAL-Farbenregister RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016) zulässig.
- (7) Die Firstichtung und die längste Gebäudeaußenseite ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ anzuordnen.
- (8) Die Sockelhöhe darf entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ 0,5 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Kellerdecke bis zur Oberkante Straßenverkehrsfläche.
- (9) Kniestöcke (Drempel) dürfen maximal 0,6 m hoch sein.

§ 3

Gestaltungsanforderungen an Unterstände für motorisierte Fahrzeuge

- (1) Als Unterstände für motorisierte Fahrzeuge sind Carports oder/und Garagen zulässig.
- (2) Der Außenwandfarbton und das Außenwandmaterial der Garagen müssen mit der Hauptfassade identisch sein.

§ 4

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen zur Straßenseite sind nur Hecken auch aus standortheimischen Feldgehölzen (keine Nadelgehölze), Mauern oder vertikal und horizontal gegliederte durchsichtige Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus rotem bis rotbraunem (s. § 2) Mauerziegeln zulässig. Die Mauerwerksfarbe muss mit der Hauptfassade identisch sein.
- (2) Die rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke mit Anschluss an die im Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ festgesetzte öffentliche Grünfläche sind nur als Hecke auch aus standortheimischen Feldgehölzen (keine Nadelgehölze) zulässig.
- (3) Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

§ 5

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

- (1) Für jeden Betrieb ist an den Hausfronten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur eine Werbeanlage zulässig. Diese Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Die Ansichtsfläche darf 1,5 qm 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 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)
 ausgeschlossen.
- (5) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.

§ 6

Regenerative Energieanlagen

Für regenerative Energieanlagen finden die Vorschriften dieser Satzung keine Anwendung.

§ 7

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 (§ 5 Abs. 1);
- c) Werbeanlagen über das Erdgeschoss und die Brüstungszone des Dachgeschosses hinaus anbringt (§ 5 Abs. 2);
- d) Selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht anbringt (§ 5 Abs. 3);
- e) Werbeanlagen anbringt, die nicht den Farbanforderungen des § 5 Abs. 4 entsprechen;
- f) Attrappen, Spannbänder und Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate außerhalb zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen anbringt (§ 5 Abs. 5).

Inkrafttreten

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

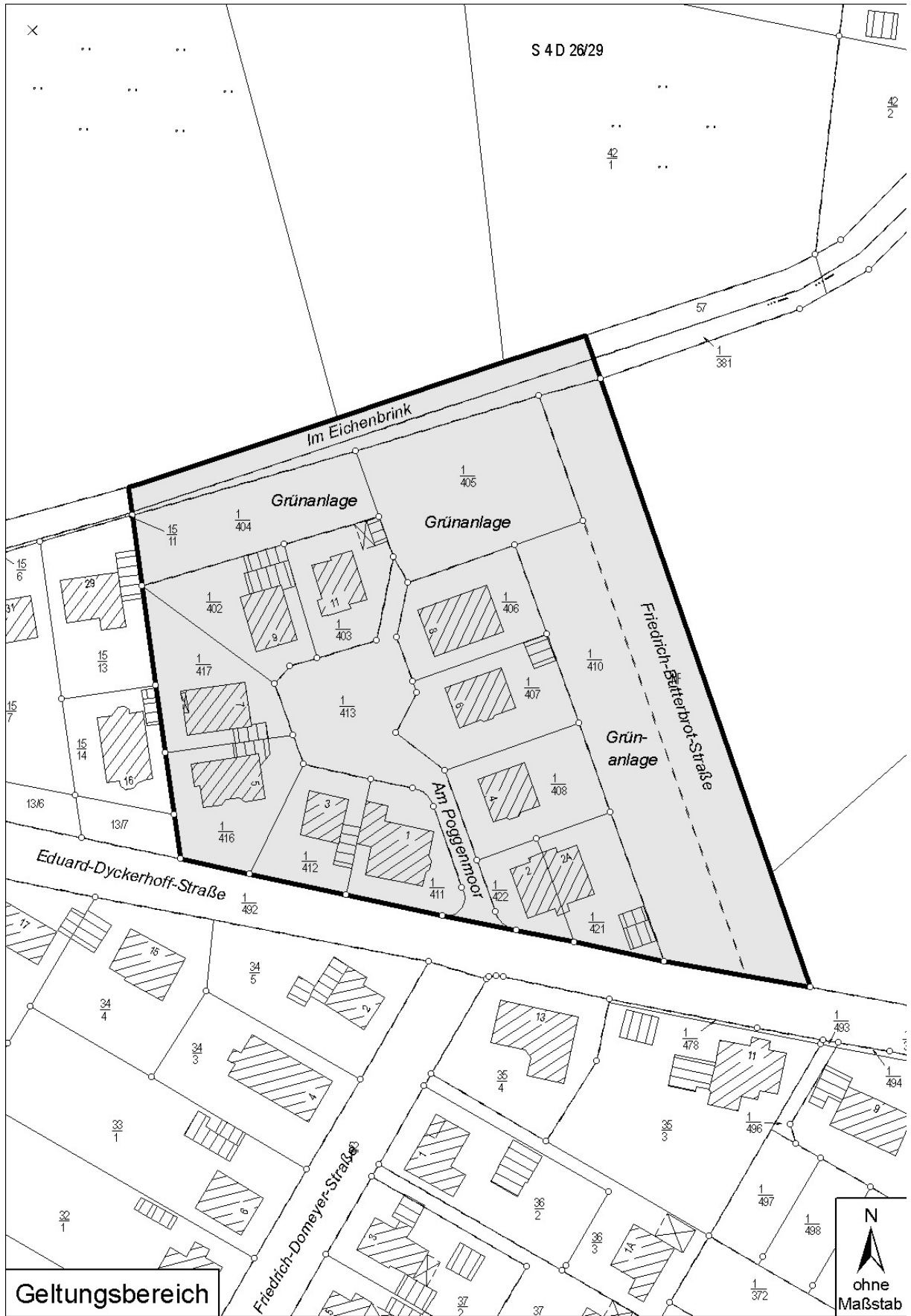
Stadt Neustadt a. Rbge., den 24.06.1992

Gez. Bürgermeister

gez. Stadtdirektor

Rechtsverbindlich seit 11.09.1992

Dieses Dokument ist elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



B e g r ü n d u n g

zur Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Wohnhofes "Im Eichenbrink" (Gestaltungssatzung für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 908 "Im Eichenbrink") im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Siedlungsentwicklung und Ortsbild im Stadtteil Poggenhagen

Der Stadtteil Poggenhagen ist Ende der 20er Jahre dieses Jahrhunderts durch den Zusammenschluß des ehemaligen Gutsbezirkes Alt-Poggenhagen mit ca. 450 ha Land und der Gemeinde Moordorf mit ca. 20 ha entstanden und wies somit insgesamt ca. 300 Einwohner auf. Alt-Poggenhagen war ein im 14. Jahrhundert bereits erwähnter Grundbesitz, Moordorf eine im Jahre 1756 von 4 Siedlern gegründete Moorkolonie. Die ständige Aufwärtsentwicklung des Ortes von einem kleinen Dorf zur Vorortgemeinde wurde im wesentlichen durch folgende Faktoren begünstigt:

- Gutshof des Landrates Woyna (heute: Harms), der lange Jahre die einzige Wohnsiedlung darstellte,
- der am 1. August 1908 in Betrieb genommene Bahnhof,
- die Ansiedlung von Arbeitsplätzen durch 2 Industriebetriebe,
- der 1935 erbaute Flugplatz,
- die günstige Lage zwischen Wunstorf und Neustadt a. Rbge. und die Nähe zur heutigen Landeshauptstadt Hannover sowie
- der damalige Verkauf von Bauland durch die Familie Woyna.

Die Entwicklung Poggenhagens vollzog sich im wesentlichen zunächst dort, wo privates Bauland zum Verkauf angeboten wurde.

Anfang der 30er Jahre kam es zu den ersten Ansiedlungen an der Bahnhofstraße.

In der zweiten Hälfte der 30er Jahre wurde im Bereich Akazienallee/Pappelallee/Friedrich-Domeyer-Straße ein neues Siedlungsgebiet erschlossen.

Am 23. Oktober 1945 wurde auf dem Ilschenhofgelände das Transitlager Poggenhagen als Durchgangslager für rückkehrende Flüchtlinge in die Ostgebiete eingerichtet. Auf dem Gelände befindet sich heute das Sportzentrum.

Nach Beendigung des 2. Weltkrieges erlebte die Gemeinde eine gewaltige Aufwärtsentwicklung. Der Gemeinderat Poggenhagen wies zahlreiche Bauplätze für die Neubürger (zum Teil auch ehemalige Flüchtlinge) aus, um ihnen eine neue Heimat und Existenzgrundlage zu schaffen. Die Baugrundstücke wurden zu sehr günstigen Konditionen abgegeben. So entstanden in den 50er Jahren nacheinander die Moorsiedlung, die Ilschenhofsiedlung am Alten Postweg und im Jahre 1959 die Schulsiedlung. Baulücken wurden geschlossen.

Bedingt durch die ständige Nachfrage nach Bauland ist Mitte der 60er Jahre das Baugebiet südlich der Schulsiedlung ausgewiesen worden.

Es folgte der Bebauungsplan für das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes und die Bebauung des Stahlhopsberges.

Die derzeitige Siedlungstätigkeit vollzieht sich in erster Linie durch Schließung von Baulücken.

Abschließend läßt sich für die Siedlungsentwicklung Poggenhagens festhalten, daß es lediglich zwei alte, d.h. vor der Jahrhundertwende entstandene Siedlungsbereiche gibt. Der Großteil der Bebauung ist im Zeitraum der 30er und 50er Jahre entstanden. Poggenhagen ist also nicht als typisch ländlich strukturiertes Dorf zu bezeichnen, sondern stellt sich heute im wesentlichen als Wohnsiedlungsgebiet mit Vorstadtcharakter dar.

Das Ortsbild weist entsprechend des Verlaufes der Siedlungsentwicklung heute folgende Merkmale auf:

1. Der Bestand an typischer landwirtschaftlicher Gebäudestruktur mit dem Gehöft als Einheit von Wohn- und Wirtschaftsnutzung ist in Poggenhagen vergleichsweise gering ausgeprägt.
2. Die in den 30er und 50er Jahren üblichen Siedlungshäuser (in der Regel mit einem Satteldach, einem Vollgeschoß und dem ausgebauten Dachgeschoß) wurden zumeist auf relativ großen Grundstücken (Größe ca. 1.000 qm) errichtet. Die Grundstücke wiesen diese Größe auf, um durch die zusätzliche Versorgung durch den eigenen Gemüseanbau die Möglichkeit zur Aufbesserung der ökonomischen Situation zu bieten. Die Gebäude, d.h. das Wohnhaus mit dem dazugehörigen Stall (für die Kleintierhaltung und die Unterbringung der Gartengeräte) wurden in der Regel in dem in Niedersachsen üblichen roten Klinker und roten Dachziegeln errichtet.
3. Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwunges wurden die Bauformen und die Materialenauswahl immer vielfältiger. Das Eigenheim wird heute in erster Linie als reines Wohnhaus genutzt. Angesichts der relativ hohen Grundstückspreise werden die Grundstücke heute wesentlich kleiner gewählt. Die Regelgröße liegt heute bei ca. 600 qm.

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 (z.B. wird statt rotem Klinker weißer Klinker verwendet = Material ist traditionell, nicht aber die Farbe). Moderne Baustile und Fertighäuser in allen Farben und Formen wechseln sich ab.

2. Ziel der Satzung

Poggenhagen stellt sich überwiegend als relativ junger Stadtteil mit einzelnen in sich geprägten Wohnsiedlungsbereichen dar.

Der geplante Wohnhof "Im Eichenbrink" soll als in sich geschlossene Einheit neben den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen entstehen. Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen (max. Grundstücksgröße, Stellung der Gebäude, Grundflächen- und Geschosflächenzahl, Anlage und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche usw.) das Gestaltungsziel "Wohnhof" im groben Rahmen vor. Die durch den Grünzug weiterhin vorprogrammierte Geschlossenheit des Wohnhofes soll mit der Gestaltungssatzung weiter verstärkt werden.

Im Hinblick auf die sich abzeichnende bauliche/baugestalterische Entwicklung in anderen Stadtteilen scheint das Erreichen dieses Ziels ohne konkrete Vorgaben ausgeschlossen. Die sich nicht nur in Neustadt a. Rbge. abzeichnende gestalterische Vielfalt läßt Ruhe und Ausgewogenheit im Ortsbild 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 kontrollieren. Die örtliche Bauvorschrift soll den gestalterischen Rahmen setzen, den der Bauherr und der Entwurfsverfasser 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 soviel Gemeinsames aufweisen, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

3. Gestaltungsanforderungen

Der geplante Wohnhof "Im Eichenbrink" soll durch die Vorgabe entsprechender Gestaltungsanforderungen in seiner durch die Bebauungsplanung vorgegebenen Geschlossenheit unterstützt werden. Die Gebäude werden zum Platz hin orientiert und werden so durch ihre Stellung im Kreis einen starken Bezug zum Platz entwickeln. Der Wohnhof wird erst durch das Verhältnis der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum bzw. Platz gebildet. Der Eindruck der Geschlossenheit des Wohnhofes 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 typisch rote Ziegel wird für die Gebäudeaußenhaut vorgegeben.

Als weiteres wichtiges Element werden konkrete Aussagen zur Dachform getroffen und bestimmte für reine Wohngebäude der hiesigen Hauslandschaft 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 als Minimum und Maximum angegebene Dachneigung sowie die Bestimmung der maximalen Sockelhöhe des Kellers und des Drempels wird die Gesamtgebäudehöhe auf ein bestimmtes Niveau, einem Wohngebiet mit Vorortcharakter entsprechend, festgeschrieben. Niveausprünge zwischen Nachbargebäuden werden somit beschränkt.

Die Stellung der Baukörper wird durch die Firstrichtung bzw. längste Gebäuderichtung in der Art beeinflusst, daß die Giebelwände zur Straße zeigen. Nicht nur die Gestaltung der Gebäude selbst, sondern auch deren Anordnung vermittelt einen in sich geschlossenen Charakter eines Wohnhofes.

Als weiteres prägendes Element auf einem Grundstück ist die Garage zu nennen. Alternativ zur Garage können Carports errichtet werden. Um auch auf den Grundstücken selbst eine relative Homogenität zu erreichen, sollen sich die Garagen an der Material- und Farbgestaltung des Hauptgebäudes orientieren.

Wegen der besonderen Lage des Baugebietes im Grünen werden erhöhte Anforderungen an die Einfriedungen der Grundstücke gestellt. Die rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke mit Anschluß an die im Bebauungsplan festgesetzte "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" sollen als Hecken auch aus standortheimischen Feldgehölzen angelegt werden. Hierdurch soll der Übergang von der Landschaft zum Baugebiet möglichst behutsam gestaltet werden.

Bei den Einfriedungen soll die ortsübliche Grundstücksbegrenzung nach Material und Gestalt beibehalten werden.

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dazu, eine Häufung zu verhindern und vor allem die Gefahr aufdringlicher Werbeanlagen abzuwehren, die nicht mit dem dörflichen Charakter des Ortsbildes vereinbar sind.

Die Genehmigungsfreiheit nach Ziffer 13 des Anhanges zu § 69 NBauG 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 Baugenehmigungspflicht. Für diese Vorhaben sind deshalb keine besonderen Regelungen für den Fall eines Verstoßes erforderlich.

Demgegenüber sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe und Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 0,5 qm sowie einige zeitlich begrenzte Werbemaßnahmen baugenehmigungsfrei. Deshalb ist es erforderlich, die örtliche Bauvorschrift über bestimmte Tatbestände von Verstößen entsprechend zu bewahren (§ 91 Abs. 2 NBauO).

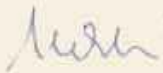
Die Qualität des Baugebietes durch die Lage zur Landschaft und die innere Gestaltung der Anlage als Wohnhof wird unterstrichen durch die Festsetzung von Gestaltungsanforderungen, die dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild mit einer eigenen Identität verleihen, ohne zu stark einzuengen. Im Rahmen der Vorschrift bleiben viele gestalterische Freiheiten bestehen. Lediglich die Grundordnung wird vorgegeben.

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 20.10.1991

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Mehlis

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom ~~30. März 1992~~ bis ~~30. April 1992~~ öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat in der Beschlußfassung zur Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am ~~2. April 1992~~ teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 24. Juni 1992



Bürgermeister



Stadtdirektor J. V.

61ME302.BEG