# Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles S c h n e e r e n der Stadt Neustadt a. Rbge.

\_\_\_\_\_

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung (NBauO) und aufgrund des §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 09.02.1978 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

# § 1 Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 3200 mit den Begrenzungen des Geltungsbereiches.

# § 2 <u>Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschrift</u>

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den Ortskern und für die übrige Ortslage des Stadtteiles Schneeren.

Der Ortskern (Gestaltungszone 1) wird durch eine durchgezogene Linie im Übersichtsplan abgegrenzt.

Die übrige Ortslage (Gestaltungszone 2) wird durch eine gestrichelte Linie im Übersichtsplan abgegrenzt.

# § 3

# I. Abschnitt

#### Gestalterische Festsetzungen für den Ortskern

(1) Die <u>Traufhöhe</u> der Hauptkörper muss zwischen 2,75 m und 3,80 m betragen. Drempel sind zulässig.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur 0,80 m über der Straßenoberkante oder bei hängigem Gelände im Mittel 0,80 m über dem natürlichen Gelände liegen. Soweit bei besonders hohem Grundwasserstand eine Sockelhöhe von 0,80 m nicht einzuhalten ist, ist ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zulässig.

(2) Die <u>Außenwände</u> von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude sind nach außen hin sichtbar in Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Fachwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbrauner Vormauerziegel im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben, wie sie ortsüblich Verwendung finden. Ein andersfarbiger Anstrich des Mauerwerks ist nicht zulässig. Bei Lehmfachwerkfüllungen der alten Bausubstanz sind bei Neuanstrich nur die Farben weiß (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 1013, 1015, 9010 und 9001 festgelegten Farben) oder ockergelb (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 1004, 1005 und 1006 festgelegten Farben) zugelassen.

Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem im Bereich Traufe, des Giebeldreiecks sowie der übrigen Außenwände oberhalb der Höhe des ortsüblichen Erdgeschosses Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellasbestzementplatten, Spundwandprofilen oder Schindeln in dem vorgenannten Farbrahmen zulässig.

- (3) Als <u>Dachform</u> sind nur Krüppelwalmdach oder Satteldach zugelassen. Dacherker dürfen max. 2/3 der Dachlänge einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten muss 2,00 m betragen. Bei Schleppgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.
- (4) Die <u>Dachneigung</u> muss bei Wohngebäuden 40 bis 48° betragen, bei Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen 19 48°.
- (5) Als <u>Dachdeckung</u> sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für Wirtschaftsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellasbestzementplatten und Spundwandprofilplatten in dem vorgenannten Farbrahmen zulässig.
- (6) <u>Abweichende Dachformen und -deckungen</u> sind für Garagen nicht über 30 qm und Windfanganbauten zugelassen.
- (7) Vorhandene Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werksteine und Beschläge sind zu erhalten.

#### § 4

#### Einfriedungen und Grünanlagen

(1) Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur lebende Hecken und vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne 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) oder Natursteinen zugelassen.

#### § 5

#### Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen konstruktive Elemente von Fachwerkwänden nicht überdecken.

#### II. Abschnitt

#### Gestalterische Festsetzungen für die übrige Ortslage

§ 6

(1) Die <u>Außenwände</u> von Wohngebäuden sind nach außen hin sichtbar in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk bzw. Klinkern (siehe § 3 (2) zu erstellen.

Zusätzlich können für Wohnbauten für untergeordnete Fassadenteile Holzverkleidungen zugelassen werden. Für die Außenwände von Wirtschaftsgebäuden sind rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und rote oder rotbraune Wellbastzementplatten, Spundwandprofilplatten oder Schindeln und Holzverkleidungen in dem vorgenannten Rahmen zugelassen.

- (2) Als <u>Dachform</u> sind nur Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldächer zugelassen.
- (3) Bei eingeschossigen Anbauten bzw. Nebenanlagen und Garagen, die nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des Hauptbaukörper einnehmen, ist als Abweichung der § 6 Abs. 2 das Flachdach zugelassen. Die farbliche Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen und Garagen ist nur im Farbton der Außenwände des Hauptgebäudes zulässig.

§ 7

#### Ordnungswidrigkeiten

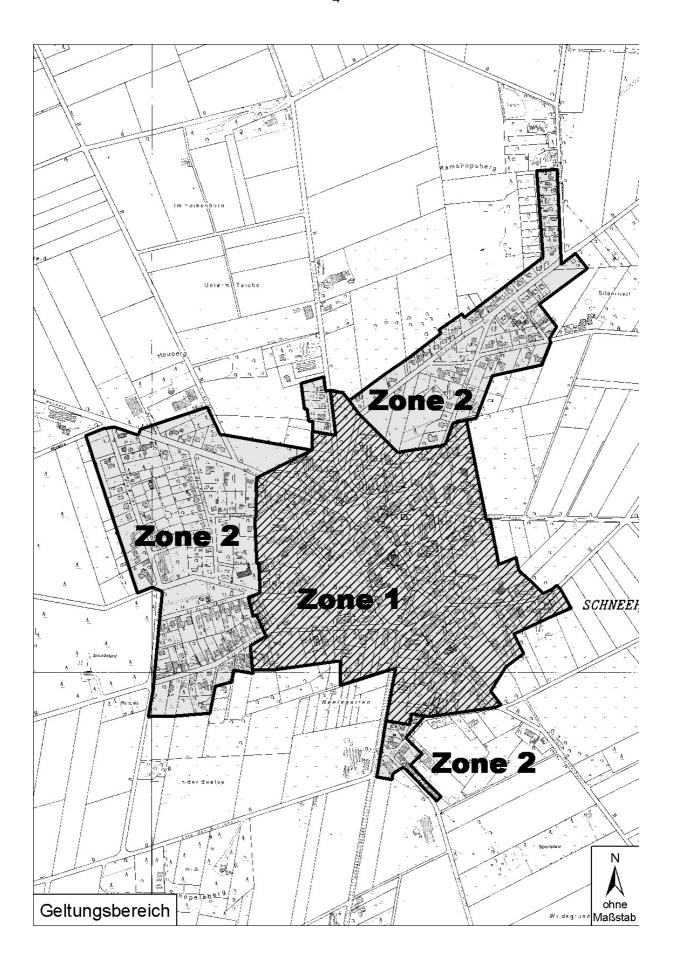
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer gegen die Tatbestände dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig verstößt.

§ 8

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Beschlossen vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 09.02.1978 Neustadt a. Rbge., den 19. März 2001 Bürgermeister i. V. Stadtdirektor



## Begründung

des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge.

#### 1. Allgemeines

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist mit der Gebietsreform vom 1. 3. 1974 aus der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und 33 ehemals selbständigen Gemeinden gebildet worden. Die Struktur dieser Orte ist durchweg als dörfliche Siedlung mit zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zu bezeichnen. Wesentliches Merkmal eines großen Teiles dieser Orte ist ein historisch gewachsener, städtebaulich homogener Ortskern, der nach seiner Geschlossenheit und seinem Charakter zu den Kulturdenkmalen Niedersachsens zu zählen ist.

Schneeren stellt sich als abgerundetes Haufendorf mit einem reizvollen Dorfkern und charakteristischer, einheitlicher Bebauung dar. Das Ortsbild des Kernbereiches wird weitgehend von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt, deren Gebäude einheitliche Gestaltungselemente aufweisen. In der Ortsmitte liegt der 4 ha große Eichenkamp mit einem Baumbestand von über 100 Jahren. Der Eichenkamp ist seit 1962 unter Landschaftsschutz gestellt und dürfte nach seiner Art und Lage einmalig im Stadtgebiet sein.

Das Straßenbild Schneerens ist durch einen hervorragenden bodenständigen Baumbestand geprägt.

Die Dachform der meist eingeschossigen Wohngebäude ist das Krüppelwalmdach und das Satteldach, während die Stallungen und Lagerräume grundsätzlich mit einem Satteldach gedeckt sind. Bei zweigeschossigen Gebäuden liegt das 2. Geschoß im Dachraum. Die ortsübliche Geschoßhöhe im EG beträgt = 2,60 m, die Höhe der Traufe liegt bei 2,75 - 3,80 m.

Die Dachneigung betragt bei den Wohnbauten 40 - 48°, bei den Wirtschaftsgebäuden 30 - 35°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Mauer- und Dachziegel, bei Fachwerkgebäuden zusätzlich dunkle Hölzer.

Die ortsübliche Bebauung (Wohngebäude, Stallungen, Lager, Geräteschuppen, GAragen) ist wegen hohen Grundwasserstandes nicht unterkellert.

Als Grundstücksbegrenzungen überwiegen ca. 1,00 m hohe lebende Hecken, bzw. vertikal gegliederte Holzzäune mit Mauerpfeilern aus roten Wauerziegeln.

Im Bereich der übrigen Ortslage ist der Ortscharakter weniger ausgeprägt. In diesem Bereich herrscht das Siedlerhaus aus rotem Mauerwerk mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Neben den bestehenden Sattel- und Krüppelwalmdächern fügen sich auch Walmdächer in das Ortsbild der umgebenden Bebauung ein.

### 2. Anlaß der Aufstellung der Satzung

Bedingt durch strukturelle Probleme der Landwirtschaft und durch die nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Verbandsplan Großraum Hannover erlassene Beschränkung und Eigenentwicklung und der daraus resultierenden Schwierigkeit, weitere Bebauungspläne außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft aufzustellen, erhöht sich der Druck auf die Baulücken im städtebaulich wertvollen Ortskern.

Dabei ist als Entwicklung deutlich abzusehen, daß diese Baulücken von modernen Glasbaustein-Bungalows und Fertighäusern in allen Farben und Formen ausgefüllt werden und damit den geschlossenen Dorfcharakter und sie städtebauliche Gestalt zerstören.

Im Rahmen des § 34 Bundesbaugesetz läßt sich die Bebauung von Grundstücken des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nur sehr beschränkt kontrollieren; das Ergebnis läßt sich an zahlreichen zerstörten Ortsbildern im Großraum Hannover ablesen.

#### 3. Ziel der Satzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten, städtebaulich wertvollen Dorfgebietes zu gewährleisten und den historisch gewachsenen Ortscharakter zu erhalten.

Hierzu sollen für den <u>Kernbereich</u> Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Für die <u>übrige Ortslage</u> sollen die Anforderungen geringer sein, wobei auch in diesem Bereich ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen vorgesehen ist, um die Einheitlichkeit des gesamten Ortsbildes zu gewährleisten.

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten und der Außenanlagen bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere für die Traufhöhe der Gebäude, die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer.

Für den Kernbereich wird eine Traufhöhe festgelegt, die der Höhe der älteren Bausubstanz entspricht und in Verbindung mit der Neigung der Dächer einen Rahmen für die Höhenentwicklung des Ortsbildes setzt. Die Höhe des EG-Fußbodens soll festgesetzt werden, um ortsunübliche Sockel mit den damit verbundenen Außentreppenanlagen zu vermeiden.

Für den Bereich der Gestaltung der Außenwände und Dächer werden die historischen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

Bei den Einfriedungen soll die übliche Grundstücksbegrenzung beibehalten werden.

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dazu, die Konstruktion bei Fachwerkhäusern nicht zu verdecken.

Für die <u>übrige Ortslage</u> wurde ein weiteres Spektrum den Materialien und Formen festgesetzt, wobei der gestalterische Zusammenhang mit dem Ortskern erhalten bleiben soll. In diesem Bereich können auch eingeschossige Flachdachanbauten und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn diese Anlagen deutlich geringere Fläche als der Hauptbaukörper beanspruchen.

Diese Lösung ist in Schneeren mehrfach beispielhaft angewendet worden und trägt dem Wunsch nach Gestaltungsvielfalt und der Verwendung neuerer Fertigungsmethoden Rechnung.

Die Zielsetzung dieser örtlichen Bauvorschrift ist inhaltlicher Bestandteil des Landes Landesentwicklungsprogrammes Niedersachsen 1985:

Die Gestaltung der Städte und Dörfer mit ihren geschichtlichen und künstlerisch bedeutsamen Einzelbauten und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang ist in ihrer besonderen Beudeutung für das Lebensgefühl zu erhalten und sinnvoll weiterzuentwickeln. Geschlossene Ortsränder und städtebaulich wertvolle Ortssilhouetten sind, insbesondere im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft, in die städtebauliche Gesamtplanung einzubeziehen. Dabei kann es sich empfehlen, auf der Grundlage einer Stadtanalyse ein Gesamtkonzept für die Gestaltung zusammenhängender Ortsbereiche zu entwickeln.

#### 4. Kosten für die Stadt

Der Stadt Neustadt entstehen bei der Durchführung der Maßnahmen keine Kosten.

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

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Bürgermeister/

Stadtdirektor