

## Allgemeine Hinweise für die Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes

Ziel der Dorfentwicklung ist es, die Lebensfähigkeit und den Charakter von Dörfern mit ihrem Ortsbild und der dörflichen Siedlungsstruktur zu erhalten und entsprechende Initiativen von Kommunen, Vereinen oder Privatpersonen finanziell zu unterstützen.

Die nachfolgenden Hinweise sollen Haus- und Hofbesitzer\*innen helfen, bei geplanten Maßnahmen die passenden Materialien auszuwählen und die Gestaltung der Bauformen abzustimmen.

Ausführliche Gestaltungsempfehlungen für Gebäude und Freiflächen finden sich außerdem im Dorfentwicklungsplan auf den Seiten 141-153.

### Allgemeine Vorgaben

- Die Stadtverwaltung Neustadt am Rübenberge ist über geplante Bauvorhaben oder sonstige planerische Angelegenheiten zu informieren.

- Bei größeren Vorhaben bietet es sich an, eine Architektin/einen Architekten oder eine/n Bauingenieur/in hinzuzuziehen, die/der das Vorhaben von Anfang an betreut.
- Im Vorfeld der Antragstellung ist eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung, der Umsetzungsbegleitung und dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) in Hildesheim erforderlich. Das ArL hat als Bewilligungsbehörde die übergeordnete Koordination inne.
- Bei Baudenkmalen/Maßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen ist die Untere Denkmalschutzbehörde einzubeziehen. Unabhängig vom Baurecht ist bei Baudenkmalen regelmäßig eine Genehmigung nach Denkmalrecht erforderlich.

## Hofflächen und Einfriedungen

Hofflächen sind zum Teil als eine Erweiterung des Wohn- und Wirtschaftsbereiches nach außen anzusehen. Bei der Befestigung von Hofflächen und Hofzufahrten ist Folgendes zu beachten:

- Hofflächen sollten nur im unbedingt nötigen Umfang versiegelt werden - der Grundsatz einer möglichst geringen Flächenversiegelung ist zu beachten.
- Altes Klinker- oder Natursteinpflaster - wenn vorhanden - ist zu erhalten.
- Bei erforderlichen Neuverlegungen sollte ein Natursteinpflaster oder ein entsprechend farblich angepasstes Betonrechteckpflaster verwendet werden.

- Vor Häusern und Hofanlagen sind Holzzäune, Hofmauern, Hecken und Sträucher zu finden. Hier sollten - wenn möglich - die alten Zäune durch Teilrestaurierung oder Instandsetzung erhalten werden.
- Bei neuen Zäunen ist es wichtig, dass sie in Form und Material ins Ortsbild passen. Zäune aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind nicht dorfgerecht.



## Fenster und Türen

Jede Fassade lebt von der Anordnung, der Zahl und den Proportionen ihrer Wandöffnungen. Für das Erscheinungsbild eines Hauses und dessen Erlebniswert für den/die Betrachter\*in ist es von entscheidender Bedeutung, diesen Rhythmus zu wahren.

Um Gestaltungsfehler zu vermeiden, sollte Folgendes bei der Erneuerung von Fenstern und Türen berücksichtigt werden:

- Alte, historische Fensterformen sind bei der Herstellung neuer Fenster wieder aufzunehmen.
- Vorgegebene Wandöffnungen sind beizubehalten. Zum Beispiel müssen alte Sohlbänke aus Stein o. ä. beim Einbau neuer Fenster in ihrem Zustand erhalten werden.
- Fensterformate werden als stehende Rechtecke ausgebildet. Das Format kann sich je nach Geschoss in der Größe ändern, sollte aber ein Seitenverhältnis von ca. 2:1 aufweisen.

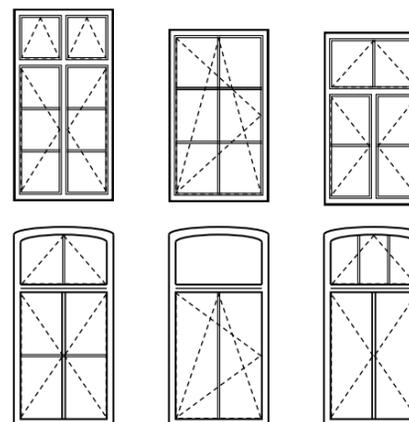


- Haustüren können farblos oder andersfarbig gestrichen werden (nicht weiß). Da der Haustür eine besondere Bedeutung in der Fassade beigemessen wird, sollte sich die Farbgestaltung an dem Gebäudecharakter orientieren.
- Die Fenster sind in der Regel mit einem weißen Holzschutzanstrich zu versehen. Eine andere Farbgebung (wie bspw. Grün- oder Brauntöne) sind mit Mustern zu belegen und mit dem ArL abzustimmen.

**WICHTIG:** Bei der Herstellung von Fenstern und Türen sind heimische Hölzer zu verwenden - kein Tropenholz!

- Ab einer Scheibenbreite von 1 m ist eine senkrechte Trennung erforderlich.
- Alte Türen und Tore sind nach Möglichkeit zu erhalten und sollten mit handwerklichen Mitteln wieder instandgesetzt werden.
- Neue Türen sollten einfache und klare Formen haben, sie sind gegliedert und profiliert zu erstellen. Ab 1 m Scheibenbreite ist eine senkrechte konstruktive Sprosse oder eine Wiener Sprosse einzufügen. Darüber hinaus dürfen Türen nicht komplett mit Glas versehen werden, sondern müssen zu 1/3 gefüllt sein.

### Beispiele für ortstypische Fensterformen/-gliederungen



## Dachlandschaft

Ein Dorfbild wird nicht nur durch die Dachformen geprägt, sondern ist stark abhängig von Größe, Farbe, Struktur und Art der verwendeten Eindeckungsmaterialien. Typisch für die Dorfregion sind möglichst große, ruhige Dachflächen ohne viele Dachaufbauten.

Bei der Erneuerung der Dacheindeckung sollte auf Folgendes geachtet werden:

- Bei Neueindeckungen ist ein dem Gebäude entsprechender Dachstein zu verwenden. Es sollten naturrote Tonziegel in ortstypischer Form und Abmessung genutzt werden (bspw. Hohlziegel oder Hohlfalzziegel, mind. 12/m<sup>2</sup>).
- Dachabschlüsse sind mit angepassten Ortgangsteinen, Doppelkrempern oder mit Windfedern abzuschließen. Die Abschlussart richtet sich nach dem Gebäude und verwendetem Dacheindeckungsmaterial.
- Bei Dachausbauten sollten anstelle von überdimensionierten Giebelgauben kleinere Gauben aufgesetzt werden. Die Breite aller Gauben auf einer Dachseite sollte nicht größer als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sein.

- Bei Neubauvorhaben muss auf die Anpassung an die umgebende Dachlandschaft geachtet werden.
- Es darf kein Traufkasten entstehen; Schornsteine dürfen nicht mit Faserzement-/ Schiefer- oder Metallplatten verkleidet werden.

**WICHTIG: Photovoltaikanlagen werden wie folgt akzeptiert:**

- Anlagen an sich werden nicht gefördert, führen jedoch auch nicht zum Förderausschluss.
- Rechteckiges Format.
- Vollflächig, wenn an Traufe, Ortgang und First mind. zwei Reihen der Dacheindeckung sichtbar sind.
- Die Farbe der PV-/Solaranlage ist passend zu wählen. In einigen Fällen ist z. B. schwarz passender als blau. Die Mehrkosten von farbigen (roten) PV-Anlagen können grundsätzlich unter Berücksichtigung dritter Förder- und Finanzierungsangebote gefördert werden.
- Eine Darstellung, wie die PV-/Solarmodule auf dem Dach angeordnet werden, sollte dem ArL bei Antragstellung mit eingereicht werden.

## Fassadengestaltung

Typisch für die Region sind Fachwerkgebäude, die sich an einem westfälischen 4-Ständer Fachwerkhaus bzw. mitteldeutschen Haustyp fränkisch-thüringischen Charakters orientieren. Die in Fachwerk errichtete, historische Bausubstanz, wurde witterungsbedingt zahlreich verkleidet. Die Fachwerkkonstruktion wurde nach 1870 weitgehend vom Ziegelmauerwerksbau abgelöst und

klar strukturiert. Bei Sanierungsmaßnahmen sind rote Backsteine und Klinker im Reichs- und Normalformat (RF & NF) förderfähig.



## Förderung - Antragsverfahren

Für Antragstellende von privaten Maßnahmen ist Folgendes wichtig zu beachten:

### Förderung

Nach der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) sind folgende Projekte förderfähig:

- ◆ Umnutzung inkl. Innenausbau ortsbildprägender/ landschaftstypischer Bausubstanz, vor allem zur Innenentwicklung, unter gestalterischer Anpassung an das Ortsbild.

**WICHTIG:** Die Maßnahme (auch Materialkauf) darf nicht begonnen werden, bevor der Zuwendungsbescheid vorliegt, da sonst eine Förderung nicht mehr möglich ist. Auch die Auftragsvergabe an eine Firma gilt als Maßnahmenbeginn.

- ◆ Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender/landschaftstypischer Gebäude sowie die Umgestaltung von Bausubstanz hin zu einem ortsbildprägenden/ landschaftstypischen Erscheinungsbild einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen.
- ◆ Anpassung von Gebäuden inkl. Hofräumen u. Nebengebäuden land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens u. Arbeitens, um sie vor Einwirkungen von außen zu schützen oder ins Ortsbild einzubinden, soweit sie nicht im Rahmen des einzelbetrieblichen Agrarinvestitionsförderungsprogramms gefördert werden.
- ◆ Revitalisierung (Innenausbau) ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender/

landschaftstypischer Bausubstanz, vor allem zur Innenentwicklung.

- ◆ Abbruch von Bausubstanz, einschließlich Entsiegelung.

### Antragsverfahren

1. Zunächst erfolgt die Kontaktaufnahme zur Umsetzungsbegleitung (Sweco GmbH). Der/die Antragstellende hat die Möglichkeit, kostenlos die Beratung der Umsetzungsbeauftragten (vgl. Kontaktdaten) in Anspruch nehmen. Durch die Beratung soll eine nach den Zielen der Dorfentwicklung entsprechende förderungsfähige Ausführung gewährleistet werden.
2. Wenn sich das Projekt bereits konkretisiert hat, sollte ein Kostenvoranschlag für die geplante Maßnahme eingeholt werden.
3. Antragsformulare sind unter [www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de) (Pfad: Themen - Entwicklung des ländlichen Raums - ZILE - Zuwendungen - Dorfentwicklung) erhältlich. Im Förderantrag sind in Stichworten Art, Umfang und Notwendigkeit der geplanten Maßnahme zu beschreiben und die zu erwartenden Kosten anzugeben. Der Antrag ist vollständig auszufüllen. Zur Dokumentation sind dem Antrag Fotos des Ist-Zustandes und Zeichnungen/ Skizzen zu den beabsichtigten Maßnahmen beizufügen.
4. Auf der Grundlage der Kostenvoranschläge in Verbindung mit Objektfotos und Zeichnungen etc. wird nach Antragstellung der Zuschussumfang durch das ArL Leine-Weser festgelegt. Es wird daher empfohlen, möglichst detaillierte Kostenvoranschläge einzuholen, um eventuellen späteren Kostenerhöhungen vorzu-

## Förderung - Antragsverfahren

beugen und somit in den Genuss des höchsten Zuschusssatzes zu gelangen.

**HINWEIS:** Ab einer Förderung von 100.000 € sind drei Angebote anzufordern. Zur Antragstellung genügt ein Angebot. Diese Förderung entspricht bei einem Fördersatz von 40% einer Gesamtkostensumme von ca. 250.000€ **netto** (brutto ca. 297.500 €).

5. Im vorerst letzten Schritt muss der Zuwendungsantrag gestellt werden. Die Anträge müssen **bis zum 30.09.** des laufenden Jahres dem ArL vorliegen. Dazu muss der Antrag spätestens zum **15.09.** bei der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. eingegangen sein. Dieser Antrag ersetzt nicht die normale Antragspflicht von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen.
6. Wenn im Antrag alles seine Richtigkeit hat und die Bewertung positiv ausfällt, erhält der/die Zuwendungsempfänger/in einen Zuwendungsbescheid durch das ArL Leine-Weser, Geschäftsstelle Hildesheim.
7. Erst danach erfolgt die Durchführung der Maßnahme entsprechend dem Zuwendungsbescheid. Hier ist insbesondere auf die Nebenbestimmungen sowie den zeitlichen Rahmen zu achten.
8. Nach der Maßnahmenumsetzung erfolgt die Abrechnung. Hierzu ge-

### WICHTIG:

Der Fördersatz beträgt 35 % + 5 % LEADER-Bonus für die Nettokosten. Die Mindestfördersumme liegt für private Vorhaben bei 2.500 €, womit Projekte ab rund 7.400 € (brutto) bzw. 6250€ (netto) förderfähigem Gesamtvolumen bedacht werden können. Es gelten Höchstfördergrenzen für einzelne Projekte. Diese liegen je nach Maßnahme zwischen 50.000 und 200.000 €.

hört die Vorlage der Rechnungen mit Zahlungsnachweisen und örtlicher Überprüfung der durchgeführten Maßnahme. Die Zuständigkeit liegt bei dem ArL Leine-Weser.

9. Abschließend erfolgt die Überweisung des Förderbetrages.



## Dorfregion Mariensee-Bevensen

Mariensee, Wulfelade, Empede, Himmelreich, Bevensen, Büren und Laderholz

## Informationen zur Förderung privater Vorhaben

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat mit Unterstützung des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) Leine-Weser und der Sweco GmbH dieses Falblatt mit wissenswerten Informationen zur Dorfentwicklung für Sie erarbeitet. Ihnen steht nun ein Leitfaden zur Verfügung, der die unterschiedlichen Möglichkeiten bei der Durchführung von Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung aufzeigt.

Falls Sie Fragen zur Dorfentwicklung in Ihrer Dorfregion haben, wenden Sie sich bitte an nebenstehende Ansprechpartner\*innen.

Viele Grüße

Dominic Herbst  
Bürgermeister

Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge.

Herr Pawel Lizon  
T 05032 84-61230  
E [plizon@neustadt-a-rbge.de](mailto:plizon@neustadt-a-rbge.de)

Herr Christopher Schmidt  
T 05032 84-61234  
E [chschi@neustadt-a-rbge.de](mailto:chschi@neustadt-a-rbge.de)

ArL Leine-Weser  
Herr Jens Schwerin  
T 05121 6970 189  
E [jens.schwerin@arl-lw.niedersachsen.de](mailto:jens.schwerin@arl-lw.niedersachsen.de)

Umsetzungsbegleitung (Sweco GmbH Hannover)  
Frau Carolin Schack  
T 0511 3407 162  
E [carolin.schack@sweco-gmbh.de](mailto:carolin.schack@sweco-gmbh.de)

Frau Mareike Wiese  
T 0511 3407 222  
E [mareike.wiese@sweco-gmbh.de](mailto:mareike.wiese@sweco-gmbh.de)



SWECO

Kofinanziert von der Europäischen Union

Gefördert durch:  
Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft  
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Niedersachsen

NEUSTADT AM RÜBENBERGE

SWECO

Stand: Mai 2025