

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf

der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Dächern innerhalb des Entwicklungsbereiches „Auenland“ der Kernstadt von Neustadt a. Rbge.

Gestaltungssatzung zu den Dacheindeckungen im „Auenland“

Stand: Auslegungsbeschluss

Allgemeines

Der Entwicklungsbereich "Auenland" in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. wird seit 1999 abschnittsweise entwickelt. Die gestalterischen Festsetzungen sind differenziert zu den jeweiligen Bebauungsplänen beschlossen worden. Mit der zeitlichen Entwicklungsspanne waren die Anforderungen an die gestalterischen Festsetzungen einem Wandel unterzogen. Somit existieren in dem Entwicklungsbereich "Auenland" die unterschiedlichsten Festsetzungen über die zulässige Farbgestaltung der Dächer.

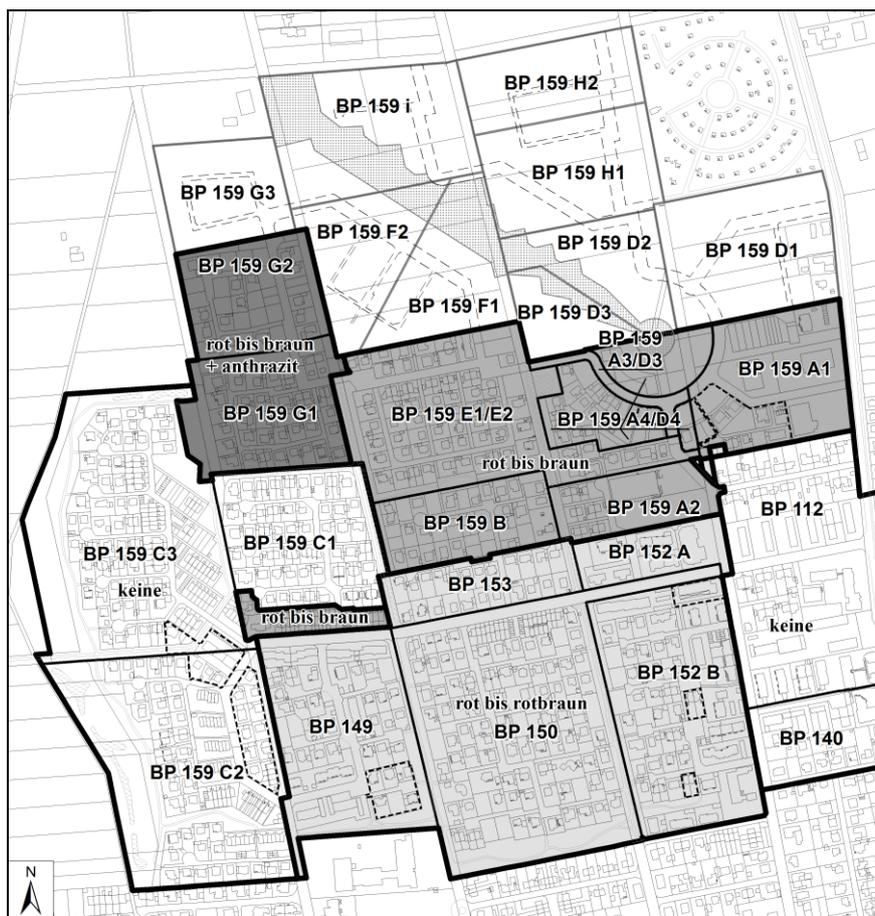
In den Geltungsbereichen der älteren Bebauungspläne, bis etwa zu Beginn der 90er Jahre, wurden rote bis rotbraune Dächer vorgeschrieben. Dieser Bereich erstreckt sich von Süden bis etwa 1- bis 2-zeilig nördlich der Memeler Straße.

Der westlich gelegene C-Bereich (Bebauungspläne Nrn.159 C 1-3), welcher seit dem Ende der 90er Jahre bis zum Jahr 2000 entwickelt wurde, hat mit Ausnahme entlang der Memeler Straße keine Regelungen zu den Dachfarben. Somit entstanden hier neben roten, braunen und schwarzen Dächern auch Dächer mit ausgefallenen Dachfarben wie zum Beispiel blaue Dächer.

Von der Nienburger Straße bis zum Graben Ahnsförth wurden Anfang des Jahres 2000 rote bis braune Dacheindeckungen gefordert. Um den Wünschen der Bauherren entgegenzukommen, hat der Rat ab 2008 für den G-Bereich die Zulässigkeit der klassischen Dachfarben um die anthrazitfarbenen Dächer erweitert.

In der Vergangenheit gab es immer wieder Schwierigkeiten in der Umsetzung der Festsetzungen. Diverse Widersprüche und Rechtsstreitverfahren waren anhängig.

Regelungen zur Farbgestaltung von Dächern im „Auenland“



Geltungsbereich (§ 1)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Entwicklungsbereich „Auenland“, welcher Festsetzungen durch Bebauungspläne oder Örtliche Bauvorschriften zu der Farbgestaltung von Dächern enthält. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 159 G 3, welcher sich zurzeit im Aufstellungsverfahren befindet, ist nicht betroffen, da hier bereits die geplanten Regelungen in dem Bebauungsplan enthalten sind. In dem Bebauungsplan Nr. 159 C 1 "Nördliches Kuhlager" gelten bisher die gestalterischen Anforderungen an die Dacheindeckungen gemäß Nr. 11 der Örtlichen Bauvorschriften nur für den WA-1-Bereich. Demzufolge soll diese Satzung auch nur diesen Bereich regeln.

Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 2)

Ziel dieser Planung ist die einheitliche Regelung der Dachfarben im Entwicklungsbereich „Auenland“. Durch diese Festsetzung sollen nur besonders untypische Dachfarben, wie z. B. gelb, blau und grün, ausgeschlossen werden. Um den Gestaltungsvorstellungen der Bauherren zu entsprechen, wird der Gestaltungsrahmen auf rote bis braune und graue bis schwarze Dacheindeckungen einheitlich erweitert. Nach dem Bestimmtheitsgebot sind die Farben eindeutig zu definieren. Hierzu wird das RAL-Farbenregister verwendet. Um das Ziel zu erreichen, wurden die Farb-Nummern mit Farbstichen und –nuancen ins Grün und Blau nicht aufgeführt.

Ausnahmen bestehen aus ökologischen Gründen für die Ausnutzung von Solarenergie und begrünte Dächer sowie funktionsbedingt für Wintergärten.

Weiterhin sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Glaseindeckungen und Fenster in untergeordnetem Umfang regelmäßig zulässig.

Regelungen zum Glanzgrad der Dacheindeckungen werden bewusst nicht getroffen. Der Glanzgrad ist kaum definierbar und schwierig rechtssicher festzusetzen. Darüber hinaus halten glasierte Dachziegel länger und sind somit wirtschaftlicher. Weiterhin ist im Rahmen der Dachsanierung die Glasur eine sinnvolle Methode.

Weitere Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen sind nicht erforderlich, da sie in den jeweiligen Satzungen hinlänglich geregelt sind.

Rechtsfolgen (§ 3)

Diese Gestaltungssatzung hebt die Regelungen zu den Dachfarben der aufgeführten separaten Örtlichen Bauvorschriften auf. Die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 159 A 1 "Nienburger Straße / Nordwest" incl. 1. Änderung, Nr. 159 A 2 "In der mittelsten Wandlung", Nr. 159 A4/D4 "Am Wölper Ring" incl. 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Nr. 159 B "Zur Aue" incl. 1. vereinfachte Änderung, Nr. 159 C 1 "Nördliches Kuhlager" (für den Bereich WA 1), Nr. 159 E1/E2 "Nördlich Ahnsförth", Nr. 159 G 1 "Auenblick Süd", Nr. 159 G 2 "Auenblick Mitte", müssen in separaten Bauleitplanverfahren aufgehoben werden. Dies soll zeitgleich mit der Aufstellung dieser Satzung erfolgen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 4)

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der einer auf Grund 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.

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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf zu der Örtlichen Bauvorschrift zum Entwicklungsbereich „Auenland“ in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Der Bürgermeister

Dr. Windmann
Erster Stadtrat