

der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteils Laderholz, Stadt Neustadt a. Rbge.

## **GESTALTUNGSSATZUNG LADERHOLZ**

### Präambel

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April (Nds. GVBl. S. 46) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung und die Begründung dazu beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Bereiche der Ortslage und Teile des Außenbereiches des Stadtteils Laderholz. Die beigefügte kartographische Abgrenzung des Geltungsbereichs (siehe Anlage) ist Bestandteil dieser Satzung.

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

- (1) Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk, Fachwerkbauweise mit Ziegel- und Putzausfachung, mit Holzverkleidung sowie in Putz ausgeführt werden.

Putzfassaden sind nur bis zu einem Anteil von maximal 50 % der geschlossenen Fassadenfläche an jeder Gebäudeseite zulässig.

- (2) Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zugelassen.

Putzausfachungen dürfen nur in den Farbtönen beige oder weiß (im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003) ausgeführt werden.

Holzverkleidungen sind in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbregisters 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.

Putzfassaden sind in den Farbtönen nach Abs. 2 Satz 1 und 2 zulässig.

- (3) Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden dürfen zusätzlich am gesamten Baukörper mit Wandver- und bekleidungen in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028) sowie in den Farbtönen mittel- bis dunkelgrün (im Rahmen des RAL-Farbregisters 6000, 6001, 6002, 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028) ausgeführt werden.
- (4) Gewächshäuser und Wintergärten dürfen Außenwände aus Glas besitzen. Geschlossene Wände und Wandteile sind entsprechend Abs. 1 und 2 auszuführen.
- (5) Besondere Gestaltungsmerkmale an Gebäuden wie Inschriften, Schnitzereien und besonders gestaltete Werksteine sind zu erhalten.

### **§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer**

- (1) Als Dachform sind nur Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.
- a) Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben sind nur mit geraden und schrägen Wangen zulässig.
- b) Einschnitte in Dachflächen und Giebeldreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den zur Straße hin nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig
- (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.

- (3) Die Dachneigung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Größe von über 36 m<sup>2</sup> darf nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- (4) Als Dachdeckung sind nur unbehandelte oder matt engobierte Dachziegel aus Ton oder Beton in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028) und grau bis schwarz (im Rahmen des RAL-Farbregisters 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig.
- (5) Für Garagen, Carports, Nebenanlagen bis maximal 36 m<sup>2</sup>, Windfanganbauten sowie Trafostationen gilt Abs. 1 nicht.
- (6) An die Dächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

#### **§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur standortheimische Laubgehölzhecken, Metallzäune, Mauern, Holzzäune mit oder ohne Sockel oder Mauerpfeiler zulässig.
- (2) Die Metallzäune und Holzzäune sind vertikal oder horizontal strukturiert und blickdurchlässig auszuführen. Die maximale Höhe darf zur Straße hin 1,25 m nicht überschreiten.

Maschendrahtzäune und Flechtzäune sind unzulässig.

Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.

Abweichend sind beidseitig entlang der Laderholzer Straße (L 192) auch blickundurchlässige Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.<sup>\*)</sup>

<sup>\*)</sup> Hinweis: Im Bereich von Zufahrten und Straßeneinmündungen zur L 192 sind gemäß geltendem Straßenrecht verkehrsgerechte Sichtdreiecke von „blickundurchlässigen“ Einfriedungen freizuhalten.

Metall- und Holzzäune dürfen nur in den folgenden Farbtönen ausgeführt werden:

- grün (im Rahmen des RAL-Farbregisters 6001, 6002, 6005, 6010, 6011, 6016, 6026, 6028, 6029)
- braun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028)
- grau (im Rahmen des RAL-Farbregisters 7000, 7001, 7002, 7003, 7005, 7006, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7023, 7024, 7030, 7033, 7036, 7037, 7042, 7043, 7045, 7046)
- schwarz (im Rahmen des RAL-Farbregisters 9004, 9005, 9011, 9017)

(3) Mauern sind in Ziegeln auszuführen. Die maximale Höhe darf zur Straße hin 1,25 m nicht überschreiten. Es sind nur die Farbtöne rot bis rotbraun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zulässig. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.

(4) Als Heckeneinfriedung gemäß § 4 Abs. 1 dürfen nur folgende heimische Gehölze verwendet werden:

Acer campestre / Feld-Ahorn	Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus / Hainbuche	Prunus spinosa / Schlehe
Fagus sylvatica / Rotbuche	Rosa canina / Hunds-Rose
Corylus avellana / Haselnuss	Salix caprea / Sal-Weide
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn	Salix viminalis / Korb-Weide
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn	Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

### **§ 5 Höhenbegrenzung von Traufen**

Folgende Traufhöhen der Hauptdächer dürfen nicht überschritten werden:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden: 3,90 m
- b) bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,60 m

Dieses gilt nicht bei der Errichtung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden.

## **§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Für jeden Betrieb ist an jeder Hausfront 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Durch die Werbeanlagen dürfen keine Gefügeteile, Inschriften, Schnitzereien und besondere Fassadendetails (Frieße, Schmuckelemente der historischen Ziegelbauten 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 folgende Farben ausgeschlossen:

Leuchtorange	(im Rahmen des RAL-Farbregisters 2005)
Weißaluminium	(im Rahmen des RAL-Farbregisters 9006)
Graualuminium	(im Rahmen des RAL-Farbregisters 9007)
Leuchthellorange	(im Rahmen des RAL-Farbregisters 2007)
Reflexfarben	(RAL F 7 nach Farbkarte RAL 840 HRÜ)
- (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- und Räumungsverkäufe) angebracht werden.

## **§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften**

- (1) Erweiterungsbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser Örtlichen Bauvorschriften 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) Der Einbau von Anlagen zur Solarenergieversorgung auf Dachflächen und Außenwänden ist zulässig.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **§ 9 Inkrafttreten**

Diese 2. vereinfachte Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Stadt Neustadt a. Rbge.

gez.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der Hanoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht worden. Die 2. vereinfachte Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Laderholz, Stadt Neustadt a. Rbge., ist damit am \_\_\_\_\_ rechtverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

im Auftrag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. vereinfachten Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Laderholz, Stadt Neustadt a. Rbge. sind gemäß § 214 BauGB innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

im Auftrag

# Anlage: Geltungsbereich zur Gestaltungs- satzung Laderholz mit Brunnenborstel und Baumühle, 2. vereinfachte Änderung

