

BEGRÜNDUNG

zur 2. vereinfachten Änderungssatzung

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

Allgemeines

Am 13.02.1992 ist die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Laderholz rechtsverbindlich geworden. Am 03.12.2009 wurde die 1. vereinfachte Änderungssatzung rechtskräftig.

In Laderholz ist die Bebauung von einer einheitlichen und dörflichen Siedlungsstruktur geprägt. Im Bereich „Im Grützeberg“ befindet sich eine typische Bebauung aus den 1970er Jahren.

Die 2. vereinfachte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften soll dazu beitragen, den gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und gleichzeitig moderne Bauweisen zuzulassen.

Geltungsbereich (§ 1)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die gesamte bebaute Ortslage von Laderholz einschließlich der Siedlungen und Hofstellen Brunnenborstel und Baumühle.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden (§ 2)

Zu Abs. 1:

Der größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenfassaden, die in Fachwerkbauweise mit Ziegelausfachung oder in Ziegelbauweise errichtet wurden. Aufgrund der zeitgemäßen Bauweisen insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung und der

gleichzeitigen Wahrung historisch geprägter Bebauung, werden in der Fachwerkbauweise zusätzlich Putzausfachungen sowie Holzverkleidungen in der gesamten Fassadenfläche zugelassen. Des Weiteren sind prozentual beschränkte Putzanteile an den Fassadenflächen zulässig.

Als geschlossene Fassadenfläche gilt die Fassadenfläche einer Außenwand eines Gebäudes abzüglich Türen- und Fensterflächen.

Eine massive Holzbauweise ist nicht zulässig, da sie nicht als ortstypisch gilt.

Zu Abs. 2:

Bei den Fachwerkwänden mit Ziegelausfachung und bei Ziegelwänden sind rote bis rotbraune Ziegelsteine vorgeschrieben. Hiermit wird eine klassische und ortsbildprägende Fassadengestaltung angestrebt.

Mit der Beschränkung des Farbspektrums in den Putzausfachungen wird das traditionelle Erscheinungsbild der Fachwerkbauweise angestrebt.

Die Farbgebung der Holzverkleidungen orientiert sich an den naturbelassenen Holzfarben. Eine Erweiterung des Farbspektrums wird zugunsten der historisch erhaltenswerten Erscheinung nicht zugelassen.

Die Festlegung der rot- und rotbraunen sowie beigen und weißen Farbtöne für Putzfassaden soll den optischen Eindruck einer Einheit im Ortsbild vermitteln.

Zu Abs. 3:

Der Verzicht auf eine Sockelausbildung bei Wandver- und bekleidungen von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden soll preisgünstigere Fassadenausbildungen ermöglichen.

Die Erweiterung des Farbspektrums für landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude um braune sowie mittel- bis dunkelgrüne Farbtöne ist auf die in Laderholz bereits vorhandene farbliche Gestaltung von Gebäuden und Bauteilen zurückzuführen.

Zu Abs. 4:

Die Außenwände von Gewächshäusern und Wintergärten bestehen in der Regel aus Glas. Bei geschlossenen Wänden und Wandteilen wird zugunsten einer Vereinheitlichung des Ortsbildes die Verwendung der Materialien und Farben der übrigen baulichen Anlagen zugelassen.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 5:

Besondere Gestaltungsmerkmale sind häufig bedeutende Architekturelemente an Gebäuden sowie Details im Ortsbild. Sie geben einem Ort das Unverwechselbare und sind häufig wichtige Zeitzeugen. Die Erhaltung solcher Gestaltungselemente wird somit angestrebt.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Dächer (§ 3)

Zu Abs. 1:

Neben Gebäudefassaden wirken Dächer ortsbildprägend. Eine Vereinheitlichung durch Beschränkung auf bestimmte Dachformen soll einer ästhetischen Störung entgegenwirken. Zudem gehören Krüppel- und Satteldächer als historisch gewachsene Elemente in dörflichen Gebietslagen. Das in den letzten Jahren immer häufiger verwendete Walmdach wurde bereits in der 1. vereinfachten Änderung der Satzung zugelassen und soll weiterhin erlaubt sein. Dagegen sind Flach- und Pultdächer grundsätzlich nicht zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 1 a):

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten auf einer Dachfläche unterordnen, werden ihre Gesamtlänge auf maximal $\frac{2}{3}$ der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelwänden auf 1,50 m festgesetzt. Als erweiterte Gestaltungsfreiheit für die Bauherren sind zusätzlich Gauben mit schrägen Wangen zugelassen.

Zu Abs. 1 b):

Dacheinschnitte und Einschnitte in Giebeldreiecken sind fremd im Ortsbild von Laderholz und wirken störend. Sie sind somit nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 2 und 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung ca. 45 Grad. Nebengebäude verfügen meist über flachere Dächer. Die Festsetzung der Dachneigung soll bewirken, dass kein Eindruck von Fremdkörpern im traditionellen Ortsbild entsteht. Die gewerblichen Betriebsgebäude werden den landwirtschaftlichen Gebäuden gleichgesetzt, weil ihre Architektur und räumlichen Anforderungen vergleichbar sind.

Für Gebäude und Nebenanlagen, die durch ihre Größe von über 36 m² eine stärkere optische Wirkung als kleinere bauliche Anlagen haben, wird eine Dachneigung festgesetzt.

Friesengiebel sind unter Beachtung des § 3 Abs. 2 zulässig, da es sich nicht um Hauptdachflächen handelt.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 4:

Über eine lange Zeit dominierten in Laderholz rote Dächer. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren weiter zu erhöhen, werden auch braune, graue sowie schwarze Farbtöne zugelassen. Um der häufig kritisierten Vermoosung auf stumpfen Dachflächen entgegenzuwirken, sind matt engobierte Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig. Hochglänzende Dachmaterialien bzw. –beschichtungen sind wegen der dorfuntypischen Wirkung weiterhin ausgeschlossen.

Zu Abs. 5:

Die Regelungen über die Dachform, Dachaufbauten, Dachgauben, Giebeldreiecke sowie Einschnitte in Dachflächen gemäß § 3 Abs. 1 finden bei kleineren Nebenanlagen sowie Windfangbauten und Trafostationen keine Anwendung.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 6:

Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen besitzen in der Regel Glasdächer und wirken im Gegensatz zum Hauptgebäude nicht ortsbildprägend. Daher werden keine Anforderungen an die Dächer dieser Anlagen gestellt.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen (§ 4)

Zu Abs. 1 und 2:

Einfriedungen haben eine erhebliche Wirkung auf das Ortsbild. Daher gilt es, einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den Einfriedungen und baulichen Anlagen aufrechtzuerhalten. Zusätzlich zu den bisher erlaubten Arten sind vertikal und horizontal ausgerichtete Metall- und Holzzäune zugelassen.

Maschendraht- und Flechtzäune gehören nicht zu den ortstypischen Einfriedungen und sind deshalb nicht zulässig.

Für eine möglichst konkrete Definition der Blickdurchlässigkeit wird festgelegt, dass maximal 50 % der Ansichtsfläche geschlossen sein darf.

Abweichend von der Grundsatzregelung dürfen Holzzäune, die entlang der Landesstraße Laderholzer Straße (L 192) errichtet werden, eine geschlossene Ansichtsfläche und eine maximale Höhe von 2 m haben. Dadurch werden einerseits der Schallschutz und andererseits die Privatsphäre für die Anlieger gewährleistet.

Die Festsetzung der Einfriedungen als blickdurchlässig sowie die Höhenbeschränkung trägt zu einem einheitlichen Ortsbild bei und fördert das Gemeinschaftsleben. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum aufrechterhalten.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für die straßenabgewandten Einfriedungen. Dadurch wird der Privatsphäre zwischen den Nachbarn Rechnung getragen.

Durch die Kombination aus definierten Einfriedungen und festgelegten Farben können einerseits neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und andererseits ungewünschte ortsbildstörende Wirkungen verhindert werden.

Zu Abs. 3:

Die Anforderungen an die Farbgebung von Einfriedungen aus Mauerwerk bleiben gegenüber der 1. vereinfachten Änderung der Gestaltungssatzung unverändert, da ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem Ziegelmauerwerk an den Fassaden aufrechterhalten werden soll. Die maximale Höhe wird analog zu den Einfriedungen aus Abs. 2 beschränkt.

Zu Abs. 4:

Die standortheimischen Laubgehölze wurden gegenüber der vorherigen Fassung der Gestaltungssatzung um eine Liste mit Pflanzarten konkretisiert.

Höhenbegrenzung von Traufen (§ 5)

Die Traufhöhen von Gebäuden besitzen einen besonderen Einfluss auf das Ortsbild. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Größere Traufhöhen der Hauptdächer würden das Ortsbild stören. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. das Zwerchhaus, sind größere Traufhöhen als beim Hauptdach zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen (§ 6)

Zu Abs. 1:

Ausgeprägte Größen und Häufungen von Werbeanlagen würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Somit ist nur eine Werbeanlage je Hausfront und Gewerbebetrieb zulässig, die eine Ansichtsfläche von 1,50 m² nicht überschreiten darf.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 2:

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 3:

Werbeanlagen werden im dörflichen und kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses montiert. Höher angeordnete Werbeanlagen, insbesondere Überdachwerbungen würden das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 4 bis 6:

Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen sowie die aufgeführten Farben wirken grundsätzlich störend und sind daher unzulässig.

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind die in Abs. 6 genannten Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 7)

Zu Abs. 1 und 2:

Bei Umbau bzw. Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden, die ganz oder teilweise von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, kann es für die Architektur des einzelnen Gebäudes eine Beeinträchtigung darstellen, wenn sie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften einhalten. Deshalb dürfen diese abweichend von den gestalterischen Festsetzun-

gen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu Abs. 3:

Solaranlagen als regenerative Energieanlagen sind aus anderen Materialien gefertigt als die üblichen Dach- und Fassadenmaterialien. Sie besitzen ein abweichendes Erscheinungsbild. Um diese neuzeitliche Energiegewinnung zu ermöglichen, sind sie zulässig. Bei Anbringung oder Einbau der Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade sollte jedoch die Architektur des Gebäudes berücksichtigt werden, um sie nicht in besonderem Maße als Beeinträchtigung zu empfinden.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Ordnungswidrigkeiten (§ 8)

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.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderungssatzung zu den Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Laderholz, vom **13.06.2018** bis einschließlich **16.07.2018** öffentlich ausgelegen.

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

Neustadt a. Rbge., den _____

Uwe Sternbeck

Bürgermeister