

29.05.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/135

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss
- Satzungsbeschluss unter Vorbehalt

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	22.08.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2019 -							
Verwaltungsausschuss	16.09.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf (Gestaltungssatzung Mardorf), vereinfachte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, werden gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2019/135). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Satzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2019/135).
2. Die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf (Gestaltungssatzung Mardorf), vereinfachte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, werden einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Ziel der Planung ist es, den dörflichen Charakter zu erhalten und dabei eine moderne Bebauung zu ermöglichen, ohne das Dorfbild zu beeinträchtigen.
4. Unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, wird die vereinfachte 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Anlass und Ziele

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf (Gestaltungssatzung Mardorf) wird in Abstimmung mit Vertretern aus dem Ortsrat der Ortschaft Mardorf überarbeitet. Ziel ist es, den dörflichen Charakter zu erhalten und dabei zeitgemäße Materialien insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung zuzulassen.

Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf stellte am 10.08.2017 einen Antrag auf die 2. Änderung der seit dem 14.05.2010 rechtskräftigen Gestaltungssatzung. Die Änderungswünsche des Orsrates umfassen insbesondere die Lockerung der Vorgaben im Zuge der energetischen Sanierung sowie die Erweiterung von farblichen und gestalterischen Vorschriften für Einfriedungen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude. Die Überarbeitung orientiert sich an der vom Ortsrat der Ortschaft Mardorf ausgearbeiteten Synopse und wird seitens der Verwaltung um einige Regelungen ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen	keine
Haushaltsjahr:	
Produkt/Investitionsnummer:	

	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf hat bereits in seiner Sitzung am 10.08.2017 einen Antrag auf Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gestellt. Der Anlass des Antrags war die Vereinfachung bei der Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie die Überarbeitung der Regelungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen und landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden. In der Ortsratssitzung am 05.12.2017 hat der Ortsrat seine Vorschläge für die Änderung der Gestaltungssatzung in Form einer synoptischen Gegenüberstellung an die Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. übergeben.

Die ursprünglichen Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf (Gestaltungssatzung Mardorf) wurden am 09.06.1983 rechtskräftig. Mit der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 15.04.2010 wurden die Möglichkeiten zur Verwendung der damals marktüblichen Baustoffe eröffnet. Des Weiteren wurde das Ziel verfolgt, den Verwaltungsaufwand bei Genehmigungsverfahren zu optimieren, indem die gestalterischen Regelungen anwendungsorientiert festgesetzt werden sollten. Ergänzend wurden die Örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 217 „Hinter dem Kirchhof“, Stadtteil Mardorf, in die 1. Änderung der Gestaltungssatzung integriert.

Mit der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf sollen weitere Konkretisierungen hinsichtlich der Gestaltung von Außenwänden, Türen, Tore, Dächer und Einfriedungen erfolgen. Gemeinsam mit dem Ortsrat der Ortschaft Mardorf wurden folgende Änderungen für den Vorentwurf abgestimmt:

Außenfassaden:

- Alternativ zu den Außenwänden aus Ziegelmauerwerk sind ebenfalls Klinkerriemchen in roten bis rotbraunen Farbvarianten zulässig.
- Die straßenabgewandten Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden dürfen ganzflächig in Faserzementplatten und Metallprofilplatten ausgeführt werden.
- Farbspektrum für Türen und Tore wird festgesetzt.

Dächer

- Einschnitte in Dachflächen sollen nur an denjenigen Gebäudeseiten zulässig sein, die von der öffentlichen Straße nicht einsehbar sind.

Einfriedungen

- Metallzäune werden als Einfriedung grundsätzlich zugelassen (mit Ausnahme bestimmter Arten).
- Ergänzend werden Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik zugelassen.
- Blickdurchlässigkeit von Holz- und Metallzäunen zur Straße hin wird festgesetzt.
- Farbspektrum für Holz- und Metallzäune wird festgesetzt.
- Als Heckeneinfriedungen dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden (vorgegebene Liste).

Die detaillierten Festsetzungen sind dem Satzungsentwurf (Anlage 1) zu entnehmen. Mit der 2. Änderung der Gestaltungssatzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Für eine schnelle Verfahrensabwicklung wird unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, die vereinfachte 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Anpassung der Gestaltungssatzung wird das Dorfbild von Mardorf erhalten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. bleibt auf ihren Dörfern im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nach der öffentlichen Auslegung wird die Änderung der Gestaltungssatzung dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Entwurf der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf
2. Entwurf der Begründung zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf