

B E G R Ü N D U N G

zur vereinfachten 2. Änderungssatzung

zu den Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge.

Gestaltungssatzung Mardorf

Allgemeines

Am 09.06.1983 ist die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf rechtsverbindlich geworden. Am 15.04.2010 wurde die 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung rechtskräftig.

Das Ziel der Satzung ist es, den historisch gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und die städtebauliche Gestalt zu wahren. Der Stadtteil Mardorf hat durch seine Lage am Steinhuder Meer besondere Bedeutung für die touristische Entwicklung des Norduferbereiches.

Die vereinfachte 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., soll dazu beitragen, den gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und zukunftsweisende Bauweisen zu ermöglichen.

Zu § 2:

Der Geltungsbereich der vereinfachten 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften deckt sich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zu den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf. Dieser umfasst nach wie vor den historisch gewachsenen Ortskern von Mardorf sowie das Baugebiet „Hinter dem Kirchhofe“ (Bebauungsplan Nr. 217).

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Außenwände

Zu § 3 Abs. 1 a):

Der bei weitem größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als regionaltypische Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen manchmal auch mit verputzten Gefachen bzw. ab der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert in massiver Ziegelbauweise mit farblich unauffälligen Verfugungen errichtet wurden. Mit der 1. Änderung der Satzung wurden zusätzlich zu den roten Ziegelsteinen auch rotbraune Farbtöne zugelassen. In der 2. Änderung werden keine weiteren Farbvarianten bei der Ziegelbauweise ergänzt. Bei verputztem Gefache wird das zulässige Farbspektrum um weiße und beige Farbvarianten erweitert. Bei der Erneuerung von Außenwänden wird die Möglichkeit zur Verwendung von Klinkerriemchen angeboten, wodurch sich weitere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherren eröffnen, die mit dem traditionellen Erscheinungsbild des Ortes vereinbar sind.

Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen. Damit Garagen, Carports, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen von geringer Größe nicht zwingend aus massivem Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk mit Ziegelausfachungen erstellt werden müssen, wurden Holzverkleidungen in einer entsprechenden Farbfassung für zulässig erklärt. Im Rahmen der vereinfachten 2. Änderung der Gestaltungssatzung wurde die zulässige Farbpalette um zwei weitere Brauntöne (grünbraun und terrabraun) erweitert. Damit wird die Erweiterung zugelassen, die das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Zu § 3 Abs. 1 b):

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben massiven Ziegelwänden bzw. Fachwerkwänden mit Ziegelausfachungen häufig senkrechte Holzverbretterungen oder Behänge aus roten Tonhohlpfannen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Faserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Insbesondere mit senkrechter Struktur und in Farbtönen des Ziegels (rot bis rotbraun) wirken sie im Ortsbild nicht fremd.

Die gewerblichen Betriebsgebäude werden in ihrer Gestaltungsmöglichkeit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gleichgesetzt, da sie häufig eine vergleichbare Kubatur aufweisen.

Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden, die von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind, dürfen in der gesamten Fläche aus Faserzementplatten und Metallprofilplatten bestehen. Diese Regelung betrifft ebenfalls landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude, die in den hinteren von den öffentlichen Straßen nicht einsehbaren Baureihen errichtet wurden. Somit wird dem Aspekt des kostengünstigen Bauens Rechnung getragen, ohne dass das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Das Verhältnis von Außenwänden und Türen bzw. Toren bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden spielt eine wichtige Rolle in der Wahrnehmung des Ortsbildes. Daher wird die farbliche Gestaltung dieser Elemente auf die natürlich belassenen Holzfarben, Grün- sowie Brauntöne beschränkt.

Zu § 3 Abs. 1 c):

Senkrechte Holzverkleidungen sind insbesondere bei Nebengebäuden im historisch gewachsenen Ortsbild üblich. Diese wurden braun gestrichen oder natur belassen. Anstriche im Farbton rot bis rotbraun beeinträchtigen das Ortsbild nicht wesentlich.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Dächer

Zu § 3 Abs. 2:

Krüppelwalm- und Satteldächer prägen die Dachlandschaft im Ortskern von Mardorf und aufgrund der örtlichen Bauvorschrift auch im angrenzenden Neubaugebiet "Hinterm Kirchhofe". Diese sollen erhalten bzw. bei Neubauten verwendet werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben finden bei Stroh- und Reetdächern Verwendung. Sie sind im Ortsbild von Mardorf fremd.

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

Zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung bei Wohn- und Wohnwirtschaftsgebäuden um 45°, bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken, dass kein Fremdkörper im tradierten Ortsbild entsteht.

Zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern und in dem westlich angrenzenden Neubaugebiet von Mardorf wird durch rote Dächer geprägt. Bis weit in das 20. Jh. hinein wurden ausschließlich rote Tonhohlpfannen verwendet. Um Bauherren und Planern einen größeren Gestaltungsrahmen zu ermöglichen werden auch rotbraune Dachpfannen zugelassen. Glänzende Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden) werden häufig leichte Deckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfannen rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden auf den Dachflächen zugelassen, wohlwissend, dass sie das Ortsbild aufgrund ihrer Farbigkeit und Reflexion negativ beeinflussen. Um die Beeinträchtigung in Grenzen zu halten, werden die Anlagen nur in klaren, rechteckigen Formen, bis zu zwei Stück je Dachfläche, zugelassen. Um Dachaufbauten und Schornsteine herumverlegte Module sowie bei Krüppelwalmdächern abgetrept verlegte Module stören die Architektur des Gebäudes und das Ortsbild wesentlich. Mit der Festsetzung wird dem derzeitigen, berechtigten Verlangen nach regenerativen Energieversorgungsanlagen bei entsprechender Rücksichtnahme auf das Ortsbild Rechnung getragen.

Zu § 3 Abs. 5:

Garagen und Nebenanlagen von eher geringer Größe sowie untergeordnete Anbauten des Hauptbaukörpers haben bezüglich der Dachgestalt einen nur geringen Einfluss auf das Ortsbild. Wintergärten besitzen per se häufig eine abweichende Dachform, insbesondere durch die Verwendung von Glas ein abweichendes Material für das Dach.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 6:

Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werksteine und Beschläge haben häufig einen besonderen Zeugniswert für ein Gebäude bzw. einen Ort. Sie sind deshalb zu erhalten.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 7:

Silos besitzen eine eigenständige Architektur. Sie werden in der Örtlichen Bauvorschrift nicht geregelt.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Zu § 3 Abs. 8 a):

Einfriedungen haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Bei den zulässigen Einfriedungen handelt es sich um tradierte Arten. Zu den bereits in der 1. Änderung der Gestaltungssatzung zugelassenen Varianten, werden zusätzlich Metallzäune sowie Kunststoffzäune beispielsweise WPC-Zäune (WPC für Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffe) in Holzoptik zugelassen. Dadurch eröffnen sich weitere Möglichkeiten einerseits für kostengünstige und andererseits für ortbildverträgliche Bauweisen.

Zu § 3 Abs. 8 b und c):

Die Festsetzung der Einfriedungen als blickdurchlässig sowie die Höhenbeschränkung tragen zu einem einheitlichen Ortsbild bei, fördern das Gemeinschaftsleben und ermöglichen wichtige Sichtbeziehungen. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum aufrechterhalten.

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

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

Zu § 3 Abs. 8 d):

Für die zugelassenen Metallzäune werden ortsbildverträgliche Farbtöne zugelassen. Durch die vordefinierte Auswahl an braunen, grauen sowie grünen Tönen wirkt das Ortsbild einheitlich.

Zu § 3 Abs. 8 e):

Im Zuge einer einheitlichen Farbgebung sind Holzzäune naturbelassen oder in den Farbtönen braun, grau und grün (wie Metallzäune) auszuführen. Zusätzlich dürfen Holzzäune in weiß ausgeführt werden. Mit dieser Regelung wird eine moderne und zunehmend häufiger anzutreffende Farbvariation für Holzzäune zugelassen.

Zu § 3 Abs. 8 f):

Mauern sind traditionell in Ziegeln auszuführen. Dadurch kann ein einheitliches Erscheinungsbild mit dem Ziegelmauerwerk an den Fassaden aufrechterhalten werden.

Zu § 3 Abs. 8 g):

Durch den gezielten Ausschluss von einigen nicht regionaltypischen Unterarten von Zäunen, soll das traditionelle Erscheinungsbild des Dorfes gewahrt bleiben.

Zu § 3 Abs. 8 h):

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

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

Zu § 3 Abs. 9 a):

Da eine Häufung von Werbeanlagen, das historisch gewachsene Ortsbild von Mardorf stört, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 b):

Das konstruktive Gefüge der Fachwerkfassaden soll durch Werbeanlagen nicht verdeckt und somit gestört werden.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 c):

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 beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

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

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 d):

Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage je Geschäft zulässig, die eine Ansichtsfläche von 3,0 m² bzw. bei Einzelzeichen/einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet. Mit der Erhöhung der Ansichtsfläche von 1,5 auf 3,0 m² wird dem geschäftlichen Bestreben in einem Rahmen Rechnung getragen, die das Ortsbild noch verträgt. Ferner ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche bis 1,5 m² zulässig. Hier existierte zuvor eine Lücke in der Satzung.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 e):

Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Mardorf besonders störend.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 f):

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 3 Abs. 9 g):

Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Mardorf. Sie sind deshalb unzulässig.

Hier wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Zu § 4 Abs. 1 und 2:

Bei Um- und Anbauten und Erweiterungen 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 Bauvorschrift einhalten. Deshalb dürfen diese Maßnahmen abweichend von den gestalterischen Festsetzungen, jedoch entsprechend der vorhandenen Bauart, Materialien und Farbgebung errichtet werden.

Zu § 5:

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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der vereinfachten 2. Änderungssatzung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich auslegen.

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