

Vereinfachte 2. Änderungssatzung

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

# **GESTALTUNGSSATZUNG MARDORF**

## **Präambel**

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (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 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ folgende Satzung und die Begründung dazu beschlossen:

## **§ 1 Bestandteile der Gestaltungssatzung**

Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 10.000 mit den Begrenzungen des Geltungsbereiches.

## **§ 2 Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

Diese Gestaltungssatzung gilt für bestimmte Bereiche der Ortslage des Stadtteils Mardorf. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Gestalterische Festsetzungen für den Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **Gestaltungsanforderungen an Außenwände**

- 1) a) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Ziegelsteine (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben). Bei entsprechenden Fachwerkwänden sind auch von außen verputzte Gefache in den Farbtönen weiß und beige (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 1001, 1002, 1013 – 1015, 1024, 9001 und 9002) sowie rot bis rotbraun im oben genannten Farbrahmen (Satz 2) zulässig. Alternativ sind bei der Erneuerung von Außenwänden auch Klinkerriemchen entsprechend dem oben genannten RAL-Farbenregister (Satz 2) zulässig.

Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 36 m<sup>2</sup> Grundfläche können von außen sichtbar in natürlich belassenen Holz- bzw. in braunen Farbtönen (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 1011, 8000 – 8008, 8011 – 8016, 8023 – 8025 sowie 8028) bzw. in roten bis rotbraunen Farbtönen entsprechend dem oben genannten RAL-Farbenregister (Satz 2) ausgeführt werden.

b) Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß § 3 Abs. 1 a) Sätze 1 bis 3 zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachpfannen (Dachpfannen ohne Glasanteile im Material), roten bis rotbraunen Faserzementplatten oder Metallprofilplatten in dem in § 3 Abs. 1 a) Satz 2 genannten Farbrahmen zulässig.

An den abgewandten Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen für Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden ganzflächig Faserzementplatten und Metallprofilplatten in dem in § 3 Abs. 1 a) Satz 2 genannten Farb-

spektrum zur Beplankung verwendet werden. Absatz 1 b) Satz 3 gilt auch für Hinterbebauung, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar ist.

Türen und Tore von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sind in natürlich belassenen Holz- sowie in Grün- (im Rahmen des RAL-Farbregisters RAL 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026) und Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbregisters RAL 8000 – 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 – 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.

c) Natürlich belassene Holzverkleidungen oder Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung in den Farbtönen gemäß § 3 Abs. 1 a) Satz 5 werden bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen. Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.

#### Gestaltungsanforderungen an Dächer

2. Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

Einschnitte in Dachflächen und Giebeldreiecken für die Anlage von Loggien sind nur an den, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbaren Gebäudeseiten zulässig.

3. Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 38° - 60° betragen, bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen 15° – 48°.
4. Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (Dachziegel und Dachpfannen ohne Glasanteile in einer Beschichtung wie z. B. Engobe im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016) zugelassen. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind au-

ßerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vor-  
genannten Farbrahmen (§ 3 Abs. 1 a) Satz 2) zulässig.

Für Solaranlagen und sonstige Anlagen auf dem Dach, die der Energieversorgung die-  
nen, sind andere konstruktionsbedingte Materialien zulässig. Hierbei haben die Module  
in ihrer Zusammensetzung eine abschließende rechteckige Form zu bilden, die an Gra-  
ten eines Daches auch abgetrept sein darf. Es sind bis zu zwei Abtreppungen je Dach-  
fläche zulässig.

5. Für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 36 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wintergär-  
ten, untergeordnete Anbauten des Hauptkörpers sowie für Trafostationen des örtlichen  
Versorgungsunternehmens gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 – 4 nicht.
6. Vorhandene Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werkstei-  
ne und Beschläge sind zu erhalten.
7. Die Silos für die Lagerung von Dünger, Futtermitteln usw. werden von den Vorschriften  
des § 3 Abs. 1 – 4 ausgenommen.

#### Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

8. a) Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur standortheimi-  
sche Laubgehölzhecken, Metallzäune, Mauern, Holzzäune mit oder ohne Sockel oder  
Mauerpfeiler sowie Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik zulässig.
- b) Mauern dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin 1,2 m nicht überschreiten.
- c) Metallzäune, Holzzäune sowie Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik sind zur  
öffentlichen Verkehrsfläche hin vertikal oder horizontal und blickdurchlässig auszufüh-  
ren. Als blickundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindes-  
tens 50 % geschlossen sind. Die maximale Höhe darf zur öffentlichen Verkehrsfläche  
hin 1,2 m nicht überschreiten.

d) Metallzäune dürfen in den folgenden Farben ausgeführt werden:

Braun (im Rahmen des RAL-Farbbregisters 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028)

Grau (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046)

Grün (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028)

e) Holzzäune dürfen naturbelassen, in dem in § 3 Abs. 8 d) genannten Farbspektrum sowie in Weiß (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 9001 und 9010) ausgeführt werden.

f) Mauern sind in Ziegeln auszuführen. Es sind nur die Farbtöne rot bis rotbraun (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013 und 3016) sowie Natursteine zugelassen.

g) Baustahlmatten, Bauzäune, Gabionen, Jägerzäune, Flechtzäune, Maschenzäune, Stacheldrahtzäune, mobile Zaunsysteme sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

h) Als Heckeneinfriedung gemäß § 3 Abs. 8 a) dürfen nur folgende heimische Gehölze verwendet werden:

<i>Acer campestre</i> / Feld-Ahorn	<i>Lonicera xylosteum</i> / Rote Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i> / Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i> / Schlehe
<i>Fagus sylvatica</i> / Rotbuche	<i>Rosa canina</i> / Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i> / Haselnuss	<i>Salix caprea</i> / Sal-Weide
<i>Crataegus laevigata</i> / Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Salix viminalis</i> / Korb-Weide
<i>Crataegus monogyna</i> / Eingrifflicher Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i> / Gewöhnlicher Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i> / Roter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i> / Schwarzer Holunder

### Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

9. a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- c) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u. ä. nicht verdecken, sodass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- d) Für jedes Geschäft ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein. Zusätzlich ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- e) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- f) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m<sup>2</sup> sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.
- g) Für Werbeanlagen sind folgende Farben unzulässig:
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

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

1. Um- und Anbauten sowie Erweiterungen, 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 § 3 Abs. 1 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 § 3 Abs. 1 dieser Satzung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff führen würde.

#### **§ 5 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.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese vereinfachte 2. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ in Kraft. Gleichzeitig treten die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 15.04.2010 außer Kraft.

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

gez.

Bürgermeister

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

