

04.09.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2019/135/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2019/135

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	22.09.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	26.10.2020 -							
Verwaltungsausschuss	02.11.2020 -							

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 2019/135/1). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Satzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2019/135/1).
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 einigige Regelungen ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR		EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR		EUR
Saldo	EUR		EUR

Begründung

Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf hat 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 22.08.2019 hat der Ortsrat seine Vorschläge für die Änderung der Gestaltungssatzung in Form einer synaptischen 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 allgemein gehalten werden sollten.

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

Der Aufbau der Satzung und der dazugehörigen Begründung wurden überarbeitet und inhaltlich an die im Stadtgebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften angepasst.

Außenfassaden:

- Alternativ zu den Außenwänden aus Ziegelmauerwerk und bei der Fachwerkausführung sind ebenfalls Klinkerriemchen in roten bis rotbraunen Farbvarianten zulässig.
- Es werden senkrecht strukturierte Holzverkleidungen an den Fassaden in natürlich belassenen Tönen sowie mit einem braunen Anstrich zugelassen.

- Für gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie Nebenanlagen und Garagen über 36 m² Grundfläche werden lediglich die Fassadenfarben in den Tönen rot bis rotbraun sowie mittel- bis dunkelgrün festgesetzt. Es werden keine Vorgaben zu Materialien gesetzt.
- Für kleinere bauliche Anlagen (bis zu 36 m² Grundfläche) werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Ausnahmen bilden zusammenhängende Anlagen, deren Außenfassaden geregelt werden.

Dächer

- Die Dachneigung für Wohngebäude wurde an die anderen Örtlichen Bauvorschriften im Stadtgebiet angeglichen.
- Die Dachdeckung wurde verallgemeinert und es wurden Regelungen zur Farbgestaltung getroffen.
- Für Nebenanlagen, Garagen, Carports bis 36 m² sowie Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Trafostationen werden keine Vorgaben zur Dachform und Dachdeckung getroffen.

Einfriedungen

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

Die detaillierten Festsetzungen sind dem Satzungsentwurf (Anlage 1) zu entnehmen. Mit der vereinfachten 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 -

Anlage 1 öff - vereinfachte 2. Änderung ÖBV Mardorf (Entwurf)
Anlage 2 öff - Begründung zur ÖBV Mardorf (Entwurf)