

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 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.

### § 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk, Fachwerkbauweise mit Ziegel-, Putz- und Lehmausfachung sowie mit senkrecht strukturierten Holzverkleidungen ausgeführt werden.
- (2) Es sind nur rote bis rotbraune Ziegelsteine (im Rahmen des RAL-Farbregisters RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) zugelassen.

- (3) Putz- und Lehmausfachungen dürfen nur in den Farbtönen weiß und beige (im Rahmen des RAL-Farbregisters 1001, 1002, 1013 – 1015, 1024, 9001 - 9003) sowie rot und rotbraun in dem im Abs. 2 genannten Farbrahmen ausgeführt werden.
- (4) Alternativ sind bei Neubauten sowie bei der Erneuerung von Außenwänden im Zuge einer energetischen Sanierung auch Klinkerriemchen entsprechend dem im Abs. 2 genannten RAL-Farbenregister zulässig.
- (5) Senkrecht strukturierte Holzverkleidungen sind in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbregisters 8000 – 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 – 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.
- (6) Die Außenwände von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen über 36 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen zusätzlich am gesamten Baukörper mit Wandver- und bekleidungen in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des RAL-Farbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8000 – 8004, 8007, 8008, 8012, 8014 – 8016, 8024, 8025, 8028) sowie in den Farbtönen mittel- bis dunkelgrün (im Rahmen des RAL-Farbregisters 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028) ausgeführt werden.
- (7) Für Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und Gewächshäusern bis 36 m<sup>2</sup> Grundfläche gelten die Vorschriften nach Abs. 1 bis 6 nicht. Für mehrere aneinander angrenzende bauliche Anlagen gemäß Satz 1 sind die Grundflächen mitzurechnen.
- (8) Gewächshäuser und Wintergärten dürfen Außenwände aus Glas besitzen. Geschlossene Wände und Wandteile sind entsprechend Abs. 2 und 3 auszuführen.
- (9) Besondere Gestaltungsmerkmale an Gebäuden wie Inschriften, Schnitzereien und besonders gestaltete Werksteine sind zu erhalten.

### **§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer**

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

- (3) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 60 Grad betragen. Bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie bei Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 36 m<sup>2</sup> darf die Dachneigung nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- (4) Als Dachdeckung sind nur unbehandelte oder matt engobierte rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen des RAL-Farbbregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013, 3016) zugelassen.
- (5) Für Garagen, Carports, Nebenanlagen bis maximal 36 m<sup>2</sup> Grundfläche, Windfangbauten, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Trafostationen gelten Abs. 1 - 4 nicht.

#### **§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur standortheimische Laubgehölzhecken, Metallzäune, Mauern, Holzzäune mit oder ohne Sockel oder Mauerpfeiler, Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik sowie begrünte Erd- und Steinwälle zulässig.
- (2) Metallzäune, Holzzäune sowie Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vertikal oder horizontal und blickdurchlässig auszuführen.
- (3) Die maximale Höhe der Metallzäune, Mauern, Holzzäune, Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik, Erd- und Steinwälle darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin 1,2 m bezogen auf die Straßenoberkante nicht überschreiten.
- (4) Metallzäune dürfen in den folgenden Farben ausgeführt werden:  
  
Braun      (im Rahmen des RAL-Farbenregisters 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028)  
Grau      (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046)  
Grün      (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 6000 – 6003, 6005, 6009, 6025, 6026, 6028)
- (5) Holzzäune dürfen naturbelassen oder in dem in § 4 Abs. 4 genannten braunen und grünen Farbspektrum sowie in weiß (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 9001 und 9010)

ausgeführt werden. Zäune in Kunststoffausführung in Holzoptik dürfen in braunen Farbtönen gemäß § 4 Abs. 4 ausgeführt werden.

- (6) Mauern sind in Ziegeln auszuführen. Es sind nur die Farbtöne rot bis rotbraun (im Rahmen des RAL-Farbenregisters RAL 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3013 und 3016) zulässig. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.
- (7) Baustahlmatten, Bauzäune, Gabionen, Jägerzäune, Flechtzäune, Maschenzäune, Stacheldrahtzäune, mobile Zaunsysteme sowie Steckzaunsysteme sind unzulässig.
- (8) Als Heckeneinfriedung gemäß § 4 Abs. 1 dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden. Hierbei gilt die jeweils aktuelle Fassung der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ der Region Hannover (vgl. Begründung).

#### **§ 5 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.

- (6) 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.
- (7) 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)

### **§ 6 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 § 2 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 § 2 dieser Satzung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff führen würde.
- (3) Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung auf Dächern und Außenwänden ist in Bezug auf die gestalterischen Vorschriften dieser Satzung grundsätzlich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Baudenkmale (Einzelfallentscheidungen der Unteren Denkmalschutzbehörde).

### **§ 7 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.

## § 8 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. Dominic Herbst  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der Hannoverschen 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.

Stadt 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