

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 Stadtteils Mardorf, Stadt Neustadt a. Rbge., soll dazu beitragen, den gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und zukunftsweisende Bauweisen zu ermöglichen.

Zu § 1:

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.

Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

Zu § 2 Abs. 1 - 3:

Der bei weitem größte Teil der Gebäude im Geltungsbereich besitzt Außenwände, die als regionaltypische Fachwerkwände mit Ziegelausfachungen manchmal auch mit verputzten Gefachen, mit Lehmausfachungen 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 verputzten Gefache und bei der Lehmausfachung wird im Zuge der vereinfachten 2. Änderung das Farbspektrum um weiße und beige

Farbvarianten nach RAL-Farbbregister erweitert. Die Möglichkeit, Gefache in rot und rotbraun zu gestalten, bleibt erhalten.

Zudem werden für Hauptgebäude senkrecht strukturierte Holzverkleidungen als Fassadenart zugelassen. Dadurch wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, nachhaltige und zeitgemäße Baumaterialien zu verwenden, ohne dass eine Fremdwirkung im Ortsbild entsteht.

Zu § 2 Abs. 4:

Sowohl bei der Neuerrichtung als auch bei der Erneuerung von Außenwänden wird nun die Möglichkeit zur Verwendung von roten bis rotbraunen Klinkerriemchen gegeben, wodurch sich weitere moderne Gestaltungsmöglichkeiten für Bauherren eröffnen, die mit dem traditionellen Erscheinungsbild des Ortes vereinbar sind.

Zu § 2 Abs. 5:

Durch die Definition der zulässigen Farbtöne für die Holzfassaden, kann die optische Wirkung des Ortsbildes vor gestalterischen Missständen bewahrt werden. Hierbei werden einerseits naturbelassene als auch braune Farbvarianten zugelassen.

Zu § 2 Abs. 6:

Für die Außenwände von baulichen Anlagen, die der Landwirtschaft oder dem Gewerbe dienen sowie für prägnante Nebenanlagen und Garagen, mit einer Grundfläche von über 36 m², werden lediglich farbliche Gestaltungsvorgaben festgesetzt. Das Farbspektrum erstreckt sich über rote bis braune sowie über mittel- bis dunkelgrüne Töne. Durch die Freiheit in der Materialwahl wird den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt, kostengünstig zu bauen. Mit den festgesetzten Farbvarianten, die sich an den Ziegeln oder Holz orientieren, finden sich dorftypische Farben im Ortsbild wieder.

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

Zu § 2 Abs. 7:

Für bauliche Anlagen wie Garagen, Gewächshäuser und sonstige Nebenanlagen bis zur einer Grundfläche von 36 m² werden aufgrund des geringen Einflusses auf das Ortsbild keine Gestaltungsvorgaben getroffen. Um der Fremdkörperwirkung in Mardorf entgegenzuwirken, sind bei mehreren aneinander aufgestellten baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 36 m², die Regelungen an die Außenwände gemäß Abs. 1 - 6 einzuhalten.

Zu § 2 Abs. 8:

Die Außenwände von Gewächshäusern und Wintergärten bestehen in der Regel aus Glas. Bei geschlossenen Wänden und Wandteilen wird zugunsten einer Vereinheitlichung des Ortsbildes die Verwendung der Materialien und Farben der übrigen baulichen Anlagen zugelassen.

Zu § 2 Abs. 9:

Besondere Gestaltungsmerkmale sind häufig bedeutende Architekturelemente an Gebäuden sowie Details im Ortsbild. Sie geben einem Ort das Unverwechselbare und sind häufig wichtige Zeitzeugen. Die Erhaltung solcher Gestaltungselemente wird somit angestrebt.

Gestaltungsanforderungen an Dächer

Zu § 3 Abs. 1 - 2:

Neben den Gebäudefassaden wirken Dächer ortsbildprägend. Eine Vereinheitlichung durch Beschränkung auf bestimmte Dachformen soll einer ästhetischen Störung entgegenwirken. Zudem gehören Krüppel- und Satteldächer als historisch gewachsene Elemente in dörflichen Gebietslagen und prägen dort die Dachlandschaft. 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 $\frac{2}{3}$ der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben wurden in den letzten Jahren auf den Dächern in Mardorf teilweise integriert, bleiben jedoch weiterhin unterrepräsentiert. Im Sinne einer Gleichberechtigung aller Bauherren im Ort, wird die Gestaltung der Gauben nicht mehr über die örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Zu § 3 Abs. 3:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung ca. 45 Grad. Nebengebäude verfügen meist über flachere Dächer. Die Festsetzung der Dachneigung soll bewirken, dass kein Eindruck von Fremdkörpern im traditionellen Ortsbild entsteht. Im Rahmen der vereinfachten 2. Änderung der Gestaltungssatzung wurde die Mindestdachneigung geringfügig angepasst. Dies hat keine gravierende Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Dächer. Die Änderung wird mit der Anpassung der Dachneigung an die Vorschriften der anderen im Stadtgebiet geltenden Örtlichen Bauvorschriften begründet. Die gewerblichen Betriebsgebäude werden den landwirtschaftlichen Gebäuden gleichgesetzt, weil ihre Architektur und räumlichen Anforderungen vergleichbar sind.

Zu § 3 Abs. 4:

Die Dachlandschaft im Ortskern von Mardorf wird durch rote und rotbraune Dächer geprägt. Um der häufig kritisierten Vermoosung auf stumpfen Dachflächen entgegenzuwirken, sind matt engobierte Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig. Glänzende Dachpfannen wirken besonders störend im Ortsbild und sind deshalb unzulässig.

Zu § 3 Abs. 5:

Die Regelungen über Dachgestalt gemäß § 3, finden bei kleineren Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Windfangbauten und Trafostationen keine Anwendung. Sie wirken aufgrund ihrer Größe nicht ortsbildprägend.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Zu § 4 Abs. 1:

Einfriedungen, insbesondere an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, 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. Zudem werden Erd- und Steinwälle als Einfriedungen explizit zugelassen. Durch diese Erweiterung der möglichen Einfriedungen eröffnen sich weitere Möglichkeiten einerseits für kostengünstige und andererseits für ortsbildverträgliche Grundstücksgestaltung.

Zu § 4 Abs. 2 - 4:

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 je laufenden Meter geschlossen sein darf.

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

Durch die Kombination aus definierten Einfriedungen und festgelegten Farben können einerseits neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und andererseits ungewünschte ortsbildstörende Wirkungen verhindert werden.

In der vereinfachten 2. Änderung der Gestaltungssatzung Mardorf werden nun Anforderungen an die Farbgebung von Metallzäunen gestellt, die braune, graue sowie grüne Töne umfassen.

Zu § 4 Abs. 5 - 6:

Holzzäune sind naturbelassen oder in braunen, grünen sowie in weißen Tönen zugelassen. Diese Regelung sorgt einerseits für eine grobe Vereinheitlichung des Ortsbildes und andererseits für eine Klarstellung der ortsbildverträglichen Farbausführung.

Kunststoffzäune in Holzoptik dürfen lediglich in braunen Tönen ausgeführt werden. Dadurch wird eine möglichst authentische Ähnlichkeit zum Holz angestrebt.

Die Regelung zu den Mauereinfriedungen haben sich gegenüber der 1. Änderung der Gestaltungssatzung nicht geändert.

Zu § 4 Abs. 7:

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

Zu § 4 Abs. 8:

Die standortheimischen Laubgehölze wurden gegenüber der vorherigen Fassung der Gestaltungssatzung durch eine Liste mit Pflanzenarten konkretisiert. Die Liste führt die für Heckeneinfriedungen als geeignet erachteten Arten von Laubgehölzen aus der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ (Hrsg. Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Stand: 2008) auf und kann sich im Zuge von Aktualisierungen der genannten Veröffentlichung ändern.

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

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

Zu § 5 Abs. 1:

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

Zu § 5 Abs. 2:

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

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.

Zu § 5 Abs. 3 - 4:

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.

Zu § 5 Abs. 5:

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

Zu § 5 Abs. 6:

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

Zu § 5 Abs. 7:

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

Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschriften

Zu § 6 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 § 6 Abs. 3:

Solaranlagen als regenerative Energieanlagen sind aus anderen Materialien gefertigt als die üblichen Dach- und Fassadenmaterialien. Sie besitzen ein abweichendes Erscheinungsbild. Um diese neuzeitliche Energiegewinnung zu ermöglichen, sind sie zulässig. Bei Anbringung oder Einbau der Solaranlagen auf dem Dach oder an der Fassade sollte jedoch die Architektur des Gebäudes berücksichtigt werden, um sie nicht in besonderem Maße als Beeinträchtigung zu empfinden.

Bauliche Anlagen, die als Denkmale ausgewiesen sind, haben eine hohe baukulturelle Bedeutung und sind gemäß dem Landesrecht zu erhalten. Somit sind Solaranlagen zur Energiegewinnung auf den denkmalrechtlich geschützten Gebäuden aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Zu § 7:

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 ausgelegt.

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 _____

gez. Dominic Herbst

Bürgermeister