

**Stadt Neustadt a. Rbge.  
Ortsrat Mühlenfelder Land  
Sitzung am 6. März 2024**



**„Gestaltungssatzung  
zum Erhalt der regionalen Baukultur“**

Stadtlandschaft

# Gliederung

- 1. Anlass: Dorfentwicklung**
- 2. Was ist regionale Baukultur?**
- 3. Aktuelle Entwicklungen**
- 4. Örtliche Bauvorschriften, Beispiel Hagen**
- 5. Weitere Beispiele für  
Festsetzungsmöglichkeiten**

# 1. Anlass

# Dorfentwicklung über 200 private Maßnahmen



Stadtlandschaft

# Dorfentwicklung

## Maßnahmen soziale Infrastruktur



# **Arbeitskreis Dorfentwicklung**

## **Beschluss vom 16.08.2024**

Der Arbeitskreis Dorfentwicklung Mühlenfelder Land befürwortet die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für die Dörfer des Mühlenfelder Landes.

Der Bürgermeister soll die notwendigen Schritte zur Aufstellung der ÖBV in die Wege leiten.

Der Arbeitskreis ist in die Erarbeitung der entsprechenden Satzungen für die Stadteile einzubeziehen.“

## **2. Was ist regionale Baukultur?**



**Bamberg**



# Regionale Baukultur



Schwaben



Harz



Tegernsee

# Regionale Baukultur

## Niederdeutsches Hallenhaus, Fachwerk/Ziegel



# Regionale Baukultur Tore und Türen



# Regionale Baukultur Fenster



# Regionale Baukultur Einfriedungen



# Regionale Baukultur Einfriedungen



# Regionale Baukultur Dorfgrün



## 2. Aktuelle Entwicklungen



# Aktuelle Entwicklungen



# Beispiel für „Einfügegebot“ gem. § 34 BauGB



Vöhrum

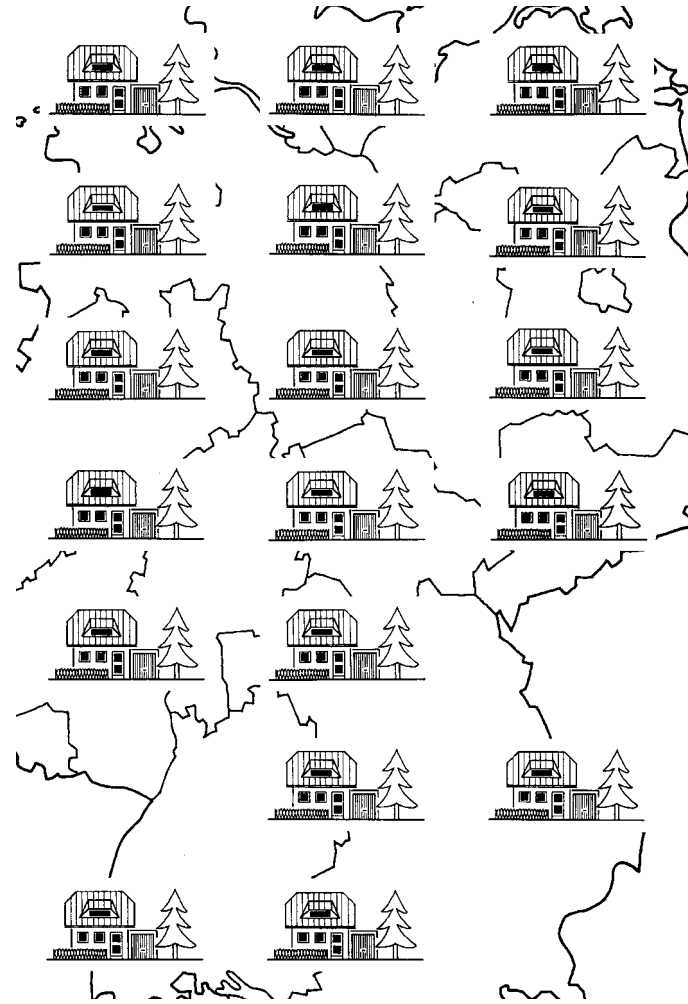
# Beispiel für „Einfügegebot“ gem. § 34 BauGB



# Überprägung der regionalen Baukultur



# Regionale Baukultur



# Wenn plötzlich überall Toskana ist

In vielen Neubaugebieten der Region Trier darf jeder bauen, wie er will – Stirbt so die überlieferte Baukultur?

„Clownerie“ nennen Architekten das, was in Baugebieten der Region passiert. Es fehle der rote Faden – und das Landschaftsbild leide. Sie fordern eine bessere Steuerung. Bauherren jedoch lieben ihre Freiheit. Und die Gemeinden wollen sich ihren potenziellen Neubürgern nur ungerne in den Weg stellen.

Von unserer Redakteurin  
Katharina de Mos

Ein Neubaugebiet wie viele: „Zu verkaufen“ steht auf dem Schild vor einem alten Bauernhaus. Dahinter sitzt im Garten eine Katze und blickt in die Richtung, aus der das laute Hämmern und Bohren herüberschallt. Wo einst ein grüner Hügel war, ragen nun Baukräne zwischen bunten Häusern in den Himmel. In vielen Auffahrten stehen Autos mit luxemburgischen Kennzeichen. Der Ort hat seine Größe in wenigen Jahren verdoppelt.

*„Sie pochen auf ihre Freiheit. Aber erstaunlicherweise finden alle die Orte schön, die einheitlich sind.“*

Landschaftsarchitekt  
Christoph Heckel

trollierten Wachstum der Dörfer. Sie leide unter dem Schnickschnack aus den Katalogen des Baumarkts. Unter dem Sammelurium individueller Vorstellungen.

Ziel von Baukultur sei eine schöne, menschengerechte Umwelt, sagt Hans-Jürgen Stein aus Kasel, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz und Mitbegründer des Vereins Baukultur Trier e.V.. Eine gute Architektur folge schon seit der Antike den von Vitruv beschriebenen Prinzipien: Nützlichkeit (utilitas), Stabilität (firmitas), Wirtschaftlichkeit (oecumonia) und Schönheit (venustas). „Die Schönheit wird beim Bauen heute leider oft vergessen“, findet Stein. „Und wovon leben wir in Trier denn heute? Von den früheren Generationen, die in Schönheit investiert haben!“

Dem Architekten fehlt in den meisten Baugebieten der rote Faden. Das sei wie beim Ankleiden. Da mache man sich doch auch Gedanken darüber, was man miteinander kombiniere. Wenn man verschiedene Menschen ihre Lieblingsstücke auswählen lasse, dann möge jedes einzelne für sich schön sein. „Aber zusammen ist es nur noch Clownerie.“

Ein Stück Selbstverwirklichung: Wer baut, baut die Umwelt seiner Mitmenschen, sagen Architekten – deshalb sollten dafür gewisse Maßstäbe gelten. Wer baut, verschuldet sich auf Jahrzehnte, um einen Lebensraum zu verwirkli-



Toskana-Häuser sind beliebt und breiten sich in Deutschland aus. Sie haben häufig warme Farben, Rundsäulen und große Balkone. Doch oft werden auch andere Baustile kombiniert. FOTO

# Regionaltypisches Ortsbild als Kulturgut



Stadtlandschaft

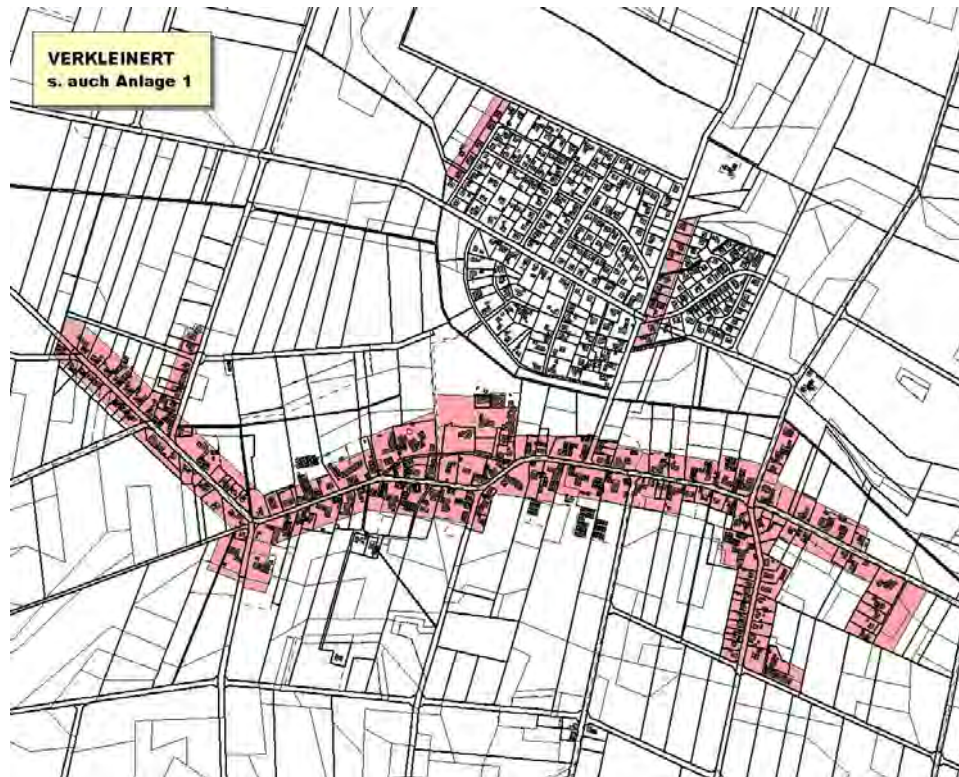
# **3. Örtliche Bauvorschriften am Beispiel Hagen**

**Rechtsgrundlage: § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung  
(NBauO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB)**



# Örtliche Bauvorschrift

über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge.  
(Gestaltungssatzung Hagen)



Abgrenzung  
Geltungsbereich:  
historischer Ortskern

# Außenwände Fachwerk mit Ziegelausfachung



oder Ziegelmauerwerk, rot, rotbraun



# Holzverkleidungen im Giebeldreieck zulässig



Stadtlandschaft

# Dächer: Satteldächer



# Krüppelwalmdächer



Stadtlandschaft

# Hecken



# Einfriedungen: Mauern,..





# Holzstaketzäune



# Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind zulässig an den Hausfronten, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil.  
Ansichtsfläche max. 5,00 m<sup>2</sup>
2. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.  
Maximale Höhe 5 m
3. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen kein wechselndes oder sich bewegendes Licht



# **4. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten**

# Begrenzung der Gebäudehöhe: Festsetzung Firsthöhe oder Traufhöhe



# Regelungsmöglichkeit Photovoltaik-Anlagen



# Festsetzungsmöglichkeit: Gestaltung/Farbgebung von Toren und Haustüren



# Holzzäune

Mögliche Ergänzungen: nicht blickundurchlässig,  
Begrenzung der Höhe



Stadtlandschaft

# Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

## Hinweis auf Nieders. Bauordnung





# ÖBV und Dämmung/Energie-Effizienz



# Zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht: Fugensanierung



Stadtlandschaft

# Gebäudegerechte Innendämmung Fachwerk (Beispiel)

## Cellco-Korkdämmlehmplatte

Steckbrief

Die neue Korkdämmlehm-Platte wurde im Rahmen eines Forschungsauftrags der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) entwickelt. Überprüft hat diese ungewöhnliche Kombination nachwachsender Rohstoffe das Forschungsinstitut Wärmeschutz e.V. (FIW).

Wärmeleitzahl $\lambda$ 10,tr	0,0473 (W/(M*K))
Diffusionswiderstand $\mu$	30,5
Ø Rohdichte	200 Kg/m <sup>3</sup>
Plattenmaß	1000 x 500 mm
Plattenstärken	40, 50 und 60 mm

Die ehemals schwarz lackierten Hölzer im Innen- und Außenbereich (s. a. Bild 1) wurden sehr materialschonend mittels Soda-Feinstrahltechnik komplett abgestrahlt und das sichtbare Fachwerk hat seine ursprüngliche natürliche Farbe zurückbekommen. Der gesamte Charakter des Hauses erscheint dadurch heller und freundlicher.

3 Die Korkdämmlehmplatte direkt nach dem Einbau ...



4 ... und mit den verlegten Verbundrohren der Wandheizung (Fotos: IGB-Archiv)



5 Alle Hölzer wurden mit der Soda-Feinstrahltechnik abgestrahlt. Im Eingangsbereich auf der linken Bildseite sind noch Reste der alten Farbgebung erkennbar. (Foto: IGB-Archiv)

# Energie-Effizienz

Vorrangig: Abgestimmtes Konzept! Sonst Gefahr von  
Wärmebrücken, Schimmelbildung

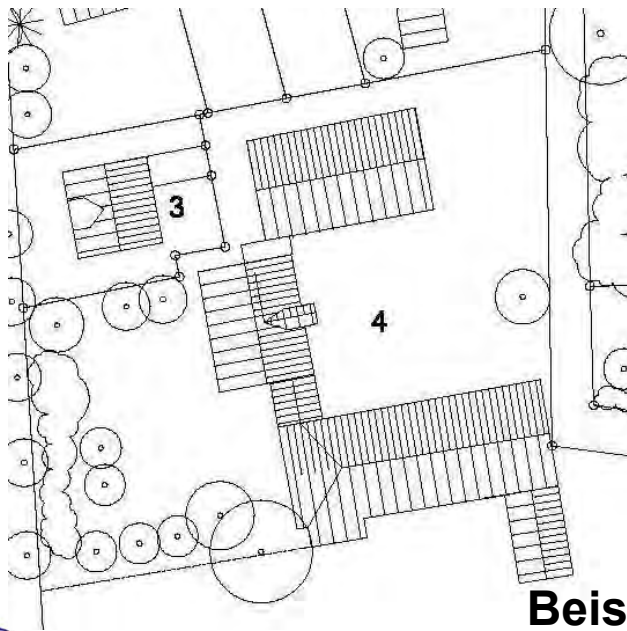
Maßnahmen im Bereich der technischen  
Gebäudeausstattung (Heizkessel, Pumpen etc.)

Wandflächenheizung (auch zur Kühlung geeignet)

Dämmung der obersten Geschossdecke sowie des  
Kellereingangs

Nahwärmenetz!

# Angepasste Ersatzbebauung für Hofstelle: Bauberatung oder B-Plan



**Beispiel Ostermunzel**

Stadtlandschaft



## Beispiel Ostermunzel

# Beispiel Neuinterpretation Hofanlage (rechtlich nur über B-Plan möglich)



## Beispiel Devese

# Bewusstsein für Baukultur wecken



**Regelmäßige Radtouren  
zu guten Beispielen**



**Radtour Dorfentwicklung**

 **Kanal-Fuhse-Region-West**  
Grenzen überwinden – Dörfer verbinden

**Peine** 

**Samstag, 24. September 2022**  
**Start und Ziel: Bürgerhaus Vöhrum**  
**Los geht's um 10:00 Uhr**  
Dauer: ca. 4 Stunden, Länge: ca. 8-10 km

Anmeldung bei der Stadt Peine:  
Telefon: 05171/49-9457  
Email: [ursula.scharff@stadt-peine.de](mailto:ursula.scharff@stadt-peine.de)



**Die Region entdecken,  
Dörfer erleben!**

Informationen zur  
Dorfentwicklung



# Förderung der Baukultur

„Das ergänzt sich ganz gut“, sagt Chris Del Castillo. Aufarbeitung und Reparaturen an den Segelbooten

Allzu tief in die Dämmerung hinein können die Mieter mit dem Partyboot allerdings nicht unterwegs sein: Sie sollen rasch nach Sonnen-

Chris (links) und Francesco Del Castillo haben Rintelmans Bootshandel in Mardorf übernommen und zu EK Marine Service umgebaut. KATHRIN GÖTZE

## Dorfgespräch läuft nun als Spaziergang

Am Freitag, 25. September, ist regionale Baukultur das Thema der LEADER-Förderregion

Von Kathrin Götze

**Dudensen.** „Baukultur schafft Heimat – Umgang mit historischer Bausubstanz zur Stärkung der Identität“, lautet das Thema des nächsten Dorfgesprächs der LEADER-Förderregion. In dieser haben sich die Städte Neustadt und Wunstorf sowie die Gemeinde Wedemark zusammengetan, um gemeinsam Projekte nach voranzubringen.

Wie historische Bausubstanz liebevoll erhalten, restauriert und umgenutzt werden kann, ist schön in Dudensen zu sehen. Die nächste Veranstaltung der etablierten Reihe „Dorfgespräch op de deel“, üblicherweise in historischen Gebäuden, soll ganz coronakonform als Spaziergang durch das vielfach ausgezeichnete Dorf stattfinden.

### Vielfach ausgezeichnet

Dudensen ist Teil der Dorfregion Mühlenfelder Land und hat noch viel regionaltypische Bausubstanz zu bieten. Das ist sicher einer der Gründe, warum das Dorf es 2016 beim Wettbewerb „Unser Dorf hat



Schöne alte Höfe wie dieser gehören zum Dorfbild Dudensens.

FOTO: FRANK WILDE (ARCHIV)

Zukunft“ bis zu einer Silbermedaille im Bundesentscheid gebracht hat. Über besondere Merkmale regionaler Baukultur, Herausforderungen beim Umgang mit historischer Bausubstanz sowie geeignete Planungs- und Förderhilfen wird

Karin Bukies, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, während des Rundgangs berichten. Bukies begleitet das Mühlenfelder Land durch die erfolgreiche Dorferneuerung, die kürzlich in die dritte Runde gestartet ist. Dieses Programm ver-

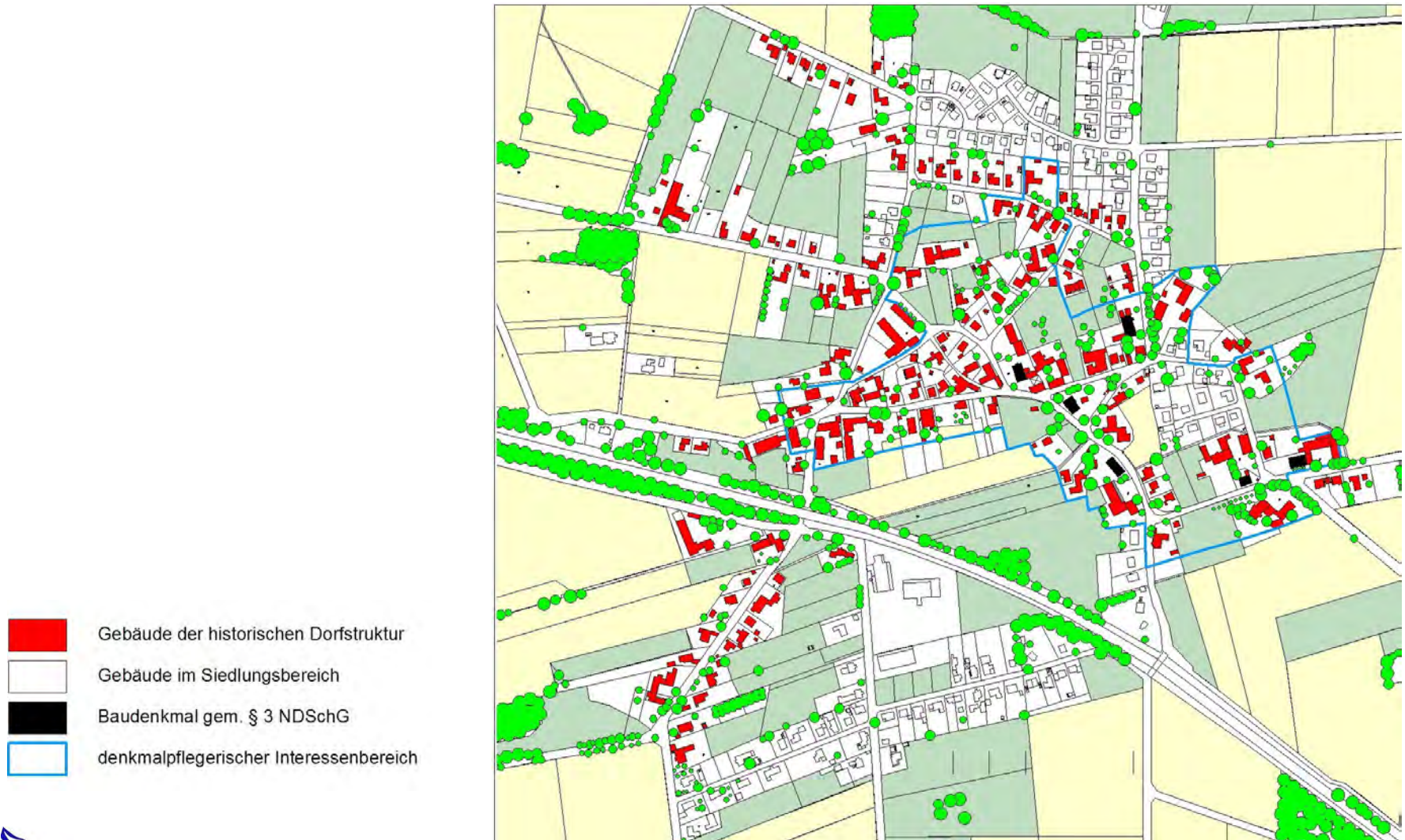
hilft Dörfern und Dorfgruppen zu Fördergeld sowohl für private als auch für öffentliche Projekte.

### Gelungene Beispiele

„Gemeinsam mit privaten Bauherren, Architekten und Mitgliedern der Dorfgemeinschaft können sich Interessierte über regionale Bautradition informieren, gelungene Beispiele ungenutzter Bausubstanz ansehen und Erfahrungen austauschen“, so Maren Krämer von der Sweco GmbH, die die Akteure der LEADER-Region in ihren Planungen unterstützt. Auch Christopher Schmidt, Stadtplaner bei der Stadt Neustadt, wird den Ortsspaziergang ebenfalls begleiten.

Das Dorfgespräch beginnt am Freitag, den 25. September, um 15 Uhr am Parkplatz am Gasthaus Beermann, Wehmeweg 10, in Dudensen. Um kurzfristige Anmeldung wird gebeten unter Telefon (05 11) 34072 13 oder per E-Mail an [ulrike.carmincke@sweco-gmbh.de](mailto:ulrike.carmincke@sweco-gmbh.de). Wer dabei sein will, sollte an wetterfeste Kleidung sowie an eine Mund-Nasen-Bedeckung denken.

# Geltungsbereich: Grundlage historischer Ortskern im Detail abzustimmen



Stadtlandschaft

# Beschlussvorschlag

Der Ortsrat schlägt vor, dass die Verwaltung beauftragt wird, das Verfahren zur Erstellung von Örtlichen Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (ÖBV) innerhalb des Mühlenfelder Landes (Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke) einzuleiten. Dabei ist die bestehende ÖBV Hagen zu prüfen und ggf. zu ändern.

Im Rahmen der Beschlussfassung auf Befassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird dieser gebeten, die grundsätzliche Entscheidung zur Aufstellung der ÖBV zu beschließen und die Verwaltung mit den Schritten zur Aufstellung der ÖBV für das Mühlenfelder Land direkt zu beauftragen.

Ziel der Planung ist es, den dörflichen Charakter zu erhalten und dabei eine moderne Bebauung zu ermöglichen, ohne das Dorfbild zu beeinträchtigen.