

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen

3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung sowie Begründung

(Gestaltungssatzung Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge.)

Entwurf zur Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Stand: Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG

Präambel.....	II
§ 1a Teilaufhebung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches	II
Lageplan mit geändertem Geltungsbereich	III
§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden	III
§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer	IV
§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen	V
§ 5 Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen.....	VI
§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen	VI
§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift	VI
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	VII
§ 9 Inkrafttreten	VII
 Lageplan mit Abgrenzung der Gestaltungssatzung Hagen	 VIII

BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung.....	1
§ 1 Teilaufhebung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches	1
§1b Sachlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden	5
§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer	6
§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen	7

§ 5 Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen	8
§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen	9
§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift	9
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	9
§ 9 Inkrafttreten	9
Kampfmittel.....	9
 Abbildungsverzeichnis.....	10

Präambel

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) 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 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **xx.xx.xxxx** folgende Satzung und die Begründung dazu beschlossen:

§ 1a

Teilaufhebung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gestaltungssatzung Hagen vom 23.10.2008 wird für die folgenden Bereiche aufgehoben:

- Hasenweg (Flur 1), Flurstücke 16/3, 16/9, 16/10, 16/12, 16/13, 16/15 und 16/16
- Am Gänseberg (Flur 1), Flurstücke 33/7, 33/9, 33/12, 33/13, 33/17, 33/18, 33/20, 33/22, 33/24, 33/28, 33/58, 33/59, 33/60, 33/120, 113; 225 und 226/1
- Am Ostende (Flur 2), Flurstücke 105/7, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 105/16 und 180/105
- Perlstraße (Flur 2), Flurstücke 100/2, 100/4, 100/5, 101/1, 101/2; 101/3, 101/4, 101/5, 104/6 (südlicher Bereich bis zu einer gedachten westlichen Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 104/1), 104/7, 105/1, 105/17, 105/18
- Perlstraße (Flur 4), Flurstücke 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/11, 101/12, 101/14, 101/15, 101/24, 101/25, 101/26, 101/27, 101/31 und 226/08 (ab dem westlich angrenzenden Flurstück 101/31)
- Perlstraße (Flur 22), Flurstücke 1, 2 und 3

Die Gestaltungssatzung Hagen vom 23.10.2008 wird für folgenden Bereich erweitert:

- (Flur 4) Flurstücke 101/30 und 101/22, Teile des Flurstücks 108/7 und einen zwischen diesen Flurstücken liegenden Abschnitt der ehemaligen Grabenparzelle 240/1.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Hagen~~Örtlichen Bauvorschrift~~ ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Der Geltungsbereich ist in der Karte mit einer

Abgrenzung des Geltungsbereiches der OBV Hagen

Sachlicher Geltungsbereich

- ## Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

- Seite III

2. Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel (~~im Rahmen des~~ im Rahmen des RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen.
3. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichende Gestaltungsanforderungen zugelassen:
 - a) Die Außenwände von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden müssen mindestens bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, wie in Abs. 1 und Abs. 2 vorgeschrieben, ausgeführt werden. Oberhalb der Höhe von 2 m sind Verkleidungen mit zementgebundenen Platten, Kunststoffplatten oder Metallprofilen entsprechend den Farbanforderungen nach Abs. 2 oder in grüner Farbausführung (im Rahmen des RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 6002, 6005, 6010, 6017, 6025) und-oder Holzverkleidungen (nur in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbenregisters 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.
 - b) Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen nur im Giebeldreieck zulässig. Holzverkleidungen sind nur in senkrechter Ausrichtung und in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen (im Rahmen des RAL-Farbenregisters 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028 und) zulässig.
 - c) Gewächshäuser, Gartenlauben, Garagen, Carports, —und—Wintergärten und Terrassenüberdachungen jeweils bis zu einer Größe von 36 m² sowie Dachaufbauten unterliegen keinen Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände.

§ 3

Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. 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 Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
2. Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
3. Die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden darf nicht weniger als 15 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
4. Als Dachdeckung sind nur nicht-engobierte, unbehandelte oder matt-engobierte Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (~~im Rahmen des~~ im Rahmen des RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, —und— 3016) festgelegten Farben zugelassen. Begrünte Dächer können zugelassen werden.
5. Abweichend von Abs. 4 sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente zulässig. Für die Anbringung dieser Solaranlagen sind vorrangig die Dachflächen der Nebengebäude

und untergeordneten Dachflächen zu bevorzugen. In-Dach-Anlagen sind möglich. Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig. Solaranlagen sind oberflächennah und dachflächenparallel anzubringen. Es sind einheitliche Module zu verwenden (gleiche Maße, Konstruktionsmerkmale und Farbe (Module und Rahmen einheitlich)). Die Solaranlagen sind als homogene, möglichst rechteckige Flächen parallel zu Traufe/First oder lotrecht zu Traufe/First anzuordnen. Die Unterkonstruktion hat sich an den Modulmaßen zu orientieren, überstehende oder sichtbar durchlaufende Unterkonstruktionen sind unzulässig. Mindestabstand von First und Traufe 0,5 m, Mindestabstand vom Dachgrat 0,5 m, Mindestabstand von Ortgängen 0,5 m.

5-6. Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene Wellplatten, Kunststoffplatten oder Metallprofilplatten im Farbrahmen des Abs. 4 zulässig.

6-7. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile ~~sind werden~~ abweichend von Abs. 1 ~~auch Flachdächer zulässig hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung keine Gestaltungsanforderungen gestellt:~~

a) Garagen

b) Carports

c) Wintergärten

d) Terrassenüberdachungen

e) Dachaufbauten

a)f) Nebenanlagen im Bauwuch

b)g) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs

c)h) Windfanganbauten

~~d)a)~~ Carports

e)i) Trafostationen

~~7. An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.~~ § 4

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

1. Als Einfriedungen von Grundstücken entlang der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte blickdurchlässige Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen ~~der im~~ des RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, und 3016) festgelegten Farben) zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.

2. Als Hecken sind nur heimische Laubgehölze der folgenden Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Zweigriiflige Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliche Weißdorn), Cornus Sanguinea (Hartriegel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus padus (Echte Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Taxus baccata (Europäische Eibe)

2.3. ~~-Maschendraht ist nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.~~

§ 5

Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen

Bei der Befestigung von Flächen sind Materialien zu verwenden, bei denen das Niederschlagswasser versickern kann. Dafür geeignet sind Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mehr als 10 %, Schotterrassen, Rasengittersteine, poröse Betonsteine, wassergebundene Deckschichten.

§ 56

Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

1. Für jeden Betrieb sind an den Hausfronten, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, oder auf dem vorgelagerten Grundstücksteil Werbeanlagen zulässig. Die Ansichtsfläche darf insgesamt 5,00 m² nicht überschreiten.
2. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Die zulässige maximale Höhe von Werbeanlagen an sonstigen baulichen Anlagen sowie bei freistehenden Werbeanlagen darf 5,00 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der an das Grundstück, auf dem die Werbeanlage errichtet werden soll, unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.
3. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
4. Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005), weißaluminium (RAL 9006), graualuminium (RAL 9007), leuchthellorange (RAL 2007), Reflexfarben (RAL F 7) ausgeschlossen.
5. Attrappen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden. Fahnen und Spannbänder sind von dieser Regelung ausgenommen.

§ 67

Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift

1. Erweiterungsbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser Örtlichen Bauvorschrift 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.

§ ~~78~~

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.

2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 6 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

§ ~~89~~

Inkrafttreten

Diese 32. Änderungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft. Gleichzeitig ~~treten tritt~~ die 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift vom ~~22.03.1990~~23.10.2008 i. V. mit der ~~1. Änderung vom 07.01.1999~~ außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., ~~den 14.10.2008~~

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

~~In Vertretung~~

~~Gez. K u g e l~~

Abgrenzung des Geltungsbereiches der ÖBV Hagen

The map displays the jurisdictional area of the ÖBV Hagen, outlined in red hatching. The area includes the village of Hagen and extends into the surrounding countryside, covering parts of Gänseberg and the area around the Hagener Bach. The map shows various streets, fields, and landmarks. A legend in the bottom left corner explains the red hatched line.

Begründung

zur 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung zur Örtlichen Bauvorschrift im Stadtteil Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge. (Gestaltungssatzung Hagen)

Vorbemerkung

Mit der 3. Änderung der Gestaltungssatzung Hagen strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. an, örtliche Vorschriften über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen zum Schutz und zur Pflege des gewachsenen Ortsbildes im Wesentlichen entlang der Hagener Straße zu erlassen. Ziel der Gestaltungssatzung ist die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der künftigen Bauentwicklung. Die Entwicklung von Dörfern ist ein ständiger, meist diskontinuierlicher Prozess, der auch zu Veränderungen im Dorfbild führt. Bauliche Veränderungen wie die Überformung von Einzelteilen können bereichernd ergänzen oder dorfbildstörend beeinträchtigen.

Besonders unter dem Blickwinkel zunehmender Uniformität der Wohngebäude durch ästhetische und bautechnische Trends und die verstärkte Angleichung differenzierter lokaler Gestaltungsaspekte ist es wichtig, das Dorfbild mit seinen prägenden Eigenheiten auch für zukünftige Generationen zu wahren. Um diesen Prozess bewusst zu steuern, dem Verlust dorfgestalterischer Werte zu begegnen und harmonische Ergänzungen zu befördern, wurde die vorhandene Gestaltungssatzung Hagen aus dem Jahr 2008 geprüft und in Teilen überarbeitet.

Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des historischen Dorfes Hagen in den festgelegten Grenzen der Gebietskulisse. Diese umfasst im Wesentlichen die Hagener Straße mit ihrem historischen Dorfkern und die angrenzenden Areale der Dorferweiterung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Westen und Osten.

Auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll die Satzung als kommunales Recht weiterhin die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen, zudem das Erscheinungsbild von Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes sowie die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen bzw. deren Ausschluss bei absehbarer Beeinträchtigung des Dorfbildes regeln.

Bei Sanierungen, Um-, Aus- und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sollen die Gestaltungsprinzipien angewandt und eine Überformung mit untypischen Bauformen, Materialien und störenden Eingriffen vermieden werden.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zielen auf die Regelung der unbedingt notwendigen Sachverhalte, um verunstaltende Eingriffe zu verhindern und die gewachsene örtliche Baukultur zu fördern.

§ 1 Teilaufhebung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gestaltungssatzung Hagen vom 23.10.2008 wird für Bereiche aufgehoben, die meist weit außerhalb des historischen Dorfes liegen, das sich im Wesentlichen entlang der Hagener Straße befindet. Die (Teil-) Straßenzüge, für welche die Gestaltungssatzung nun nicht mehr gilt, sind geprägt durch weiße oder gelbe Putzbauten, die häufig anthrazitfarbene Dacheindeckungen aufweisen.

Dies betrifft die Abschnitte in den Straßen Hasenweg, Am Gänseberg, Am Ostende und Perlstraße, die hier grafisch noch einmal dargestellt sind.

Abbildung 1: Teilaufhebung am Hasenweg

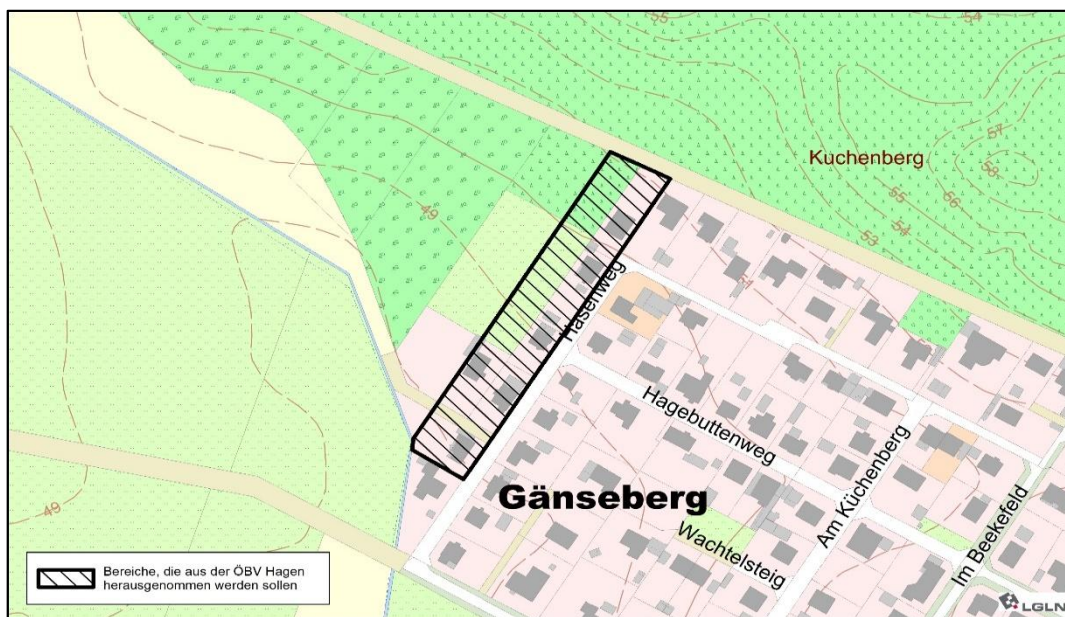


Abbildung 2: Teilaufhebung im Bereich Am Gänseberg

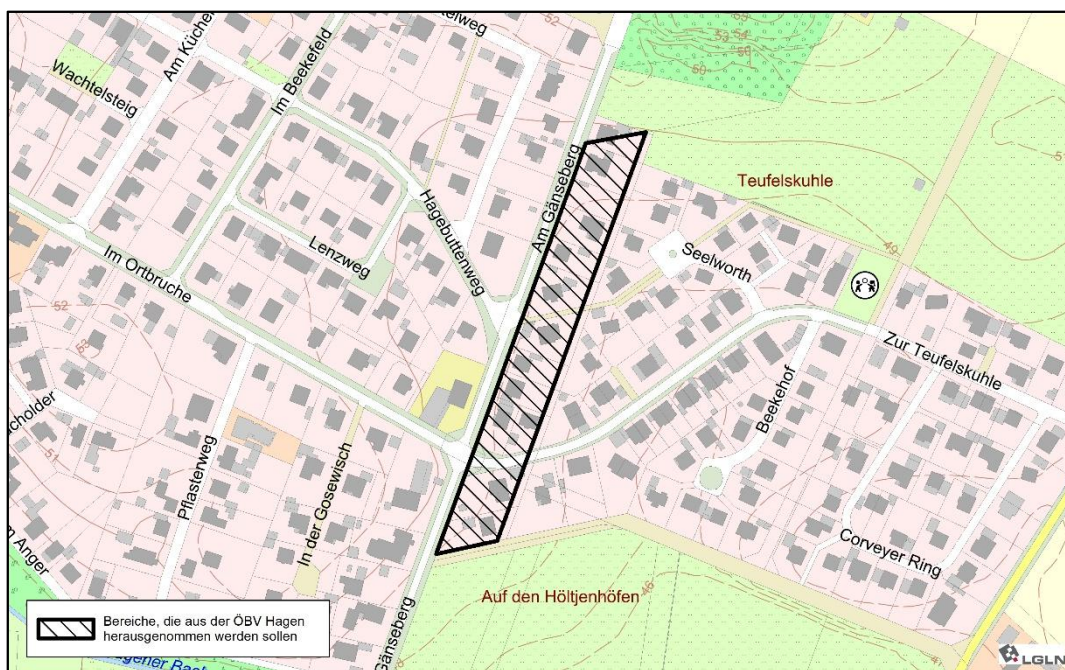


Abbildung 3: Teilaufhebung im Bereich Am Ostende

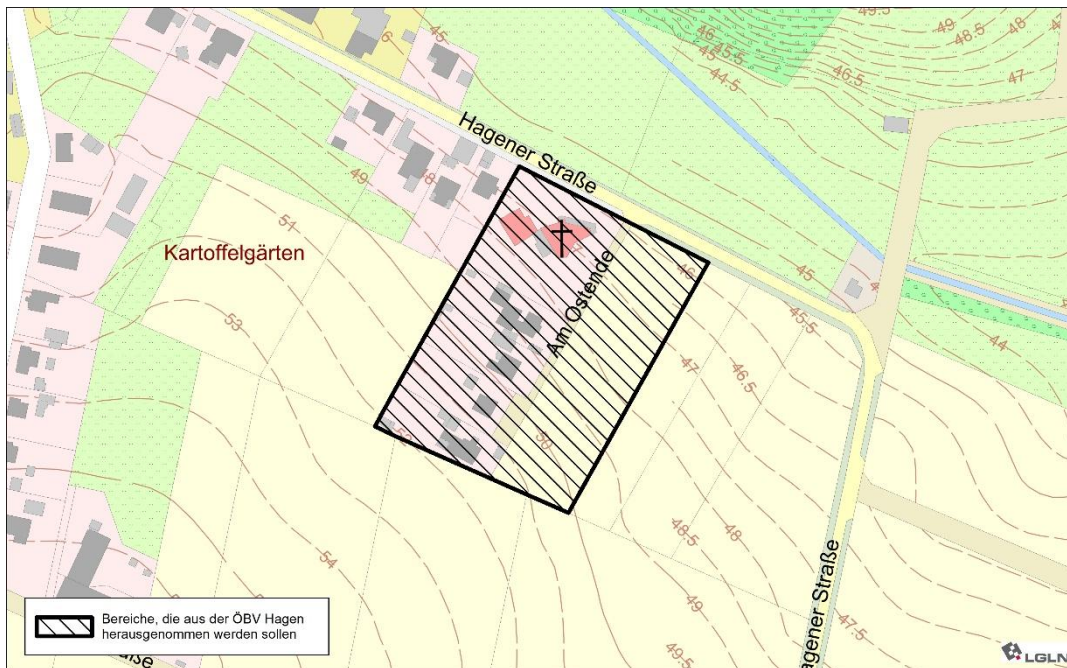
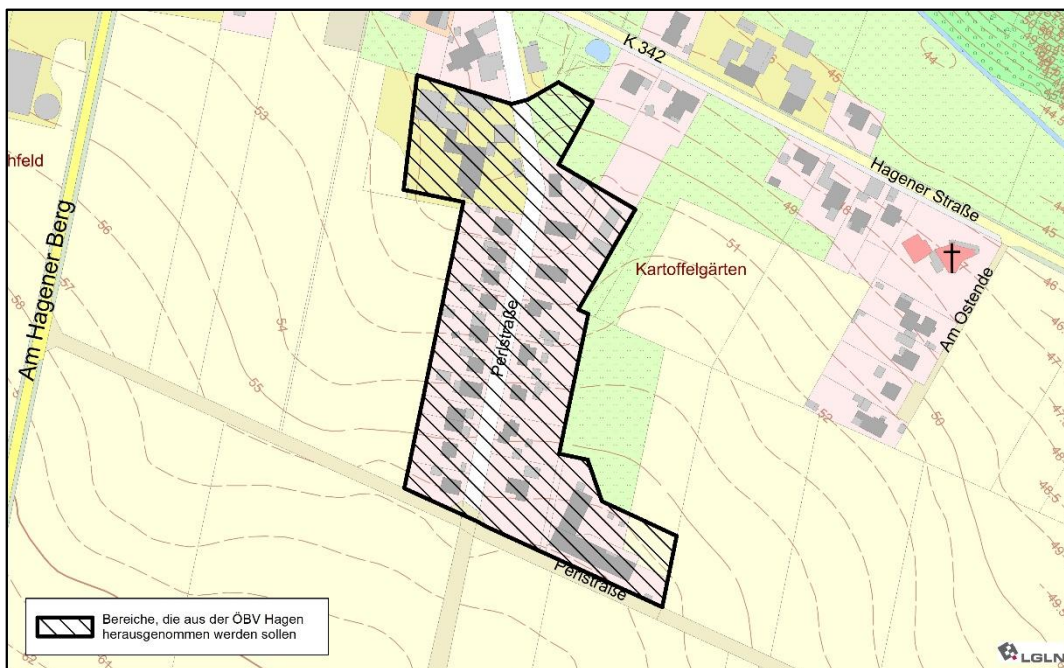


Abbildung 4: Teilaufhebung an der Perlstraße

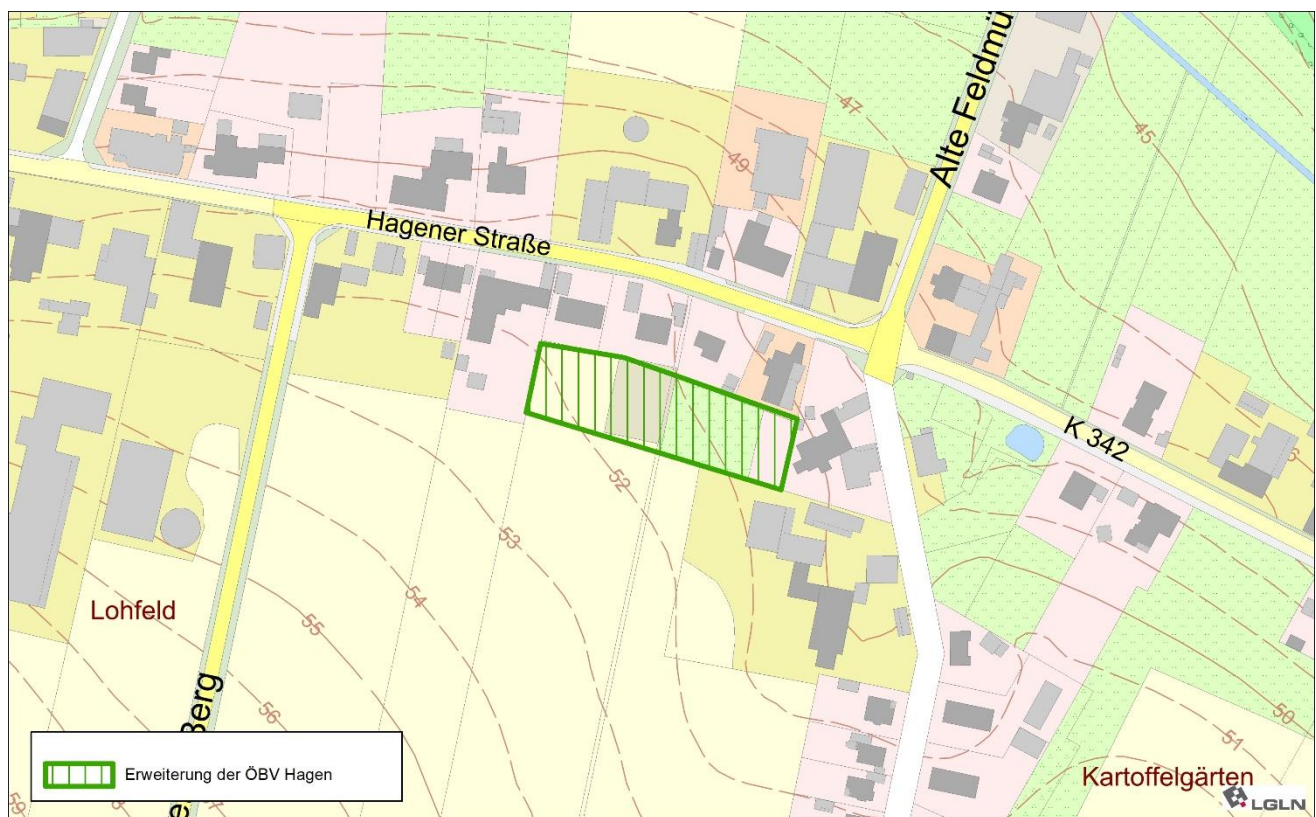


Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2019 den Grundsatzbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“) gefasst und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 beschlossen. Neben den städtebaurechtlichen Festsetzungen der Innenbereichssatzung soll eine räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in die derzeit im Verfahren befindliche Satzungsänderung aufgenommen werden.

Der ca. 3.795 m² große Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südlichen Rand der dörflichen Bebauung und umfasst die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Hagener Straße Nr. 13 bis 19. Es handelt es sich im Planbereich der Ergänzungssatzung um derzeit unbebaute Gartenflächen, die an die Ackerflächen südlich der Ortslage angrenzen. Grundbuchrechtlich sind die Flurstücke 101/30 und 101/22, Teile des Flurstücks 108/7 und ein zwischen diesen Flurstücken liegender Abschnitt der ehemaligen Grabenparzelle 240/1 (alle Flur 4) betroffen.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Hagen sollten damit auch die Bestimmungen der 2. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung Hagen) in der Fassung vom 14.10.2008 gelten. Das Planverfahren der Ergänzungssatzung ist noch nicht abgeschlossen. Der Bereich wird hiermit in die 3. Änderungssatzung integriert.

Abbildung 5: Erweiterungsbereich der Gestaltungssatzung



Der gesamte neue Geltungsbereich ist im Lageplan der 3. Änderungssatzung mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet.

§1b Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt grundsätzlich nur für alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die äußere Gestaltung eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes beziehen und auf das Dorfbild einwirken. Es wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau, Umbau-, Erweiterungsbau und Modernisierungsarbeiten und sonstigen baulichen Veränderungen an von außen sichtbaren Gebäudeteilen.

In **Absatz 2** ist klargestellt, dass die Vorschriften der Gestaltungssatzung auch für solche Baumaßnahmen gelten, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Der § 60 NBauO führt bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen auf, die zwar ohne Baugenehmigung errichtet, hergestellt oder

beseitigt werden dürfen, aber dennoch die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung einhalten müssen. Die Genehmigungsfreiheit bedeutet nicht die Freistellung von den sachlichen Anforderungen des öffentlichen Baurechts. Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen - wie die im Anhang von § 60 NBauO beschrieben - haben das öffentliche Baurecht in vollem Umfang zu beachten, da sie von außen sichtbar sind und das Dorfbild im Detail entscheidend mitprägen.

Absatz 3 weist klarstellend darauf hin, dass neben der Gestaltungssatzung auch das höherrangige Denkmalschutzgesetz anzuwenden ist.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden

Die architektonische Identität des historischen Dorfes entlang der Hagener Straße ist klar bestimmbar. Architektur- und Fassadenelemente sowie die Materialität der Gebäudeoberflächen bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen. Der Erhalt wichtiger Architektur- und Fassadenelemente sowie die dezente Ausführung der Fassadenoberflächen, der Farbgebung und die Materialität tragen zur Harmonisierung des Dorfbildes bei. Die Satzung schließt deshalb bestimmte Materialien aus.

Die Fassadenansicht wird durch die Bauweise des Gebäudes bestimmt. Es dominieren Wohngebäude in roter bis rotbrauner Ziegelausführung. Vereinzelt finden sich auch Gebäude mit Sichtfachwerk. Dieses zeigt die Holzkonstruktion und die in der Regel mit Ziegeln gefüllten Gefache. Mitunter findet man auch Zierfachwerk als Gestaltungselement. Vor diesem Hintergrund entsprechen Klinker- und Fachwerkfassaden – selten auch in der Mischung der Bauweisen an einem Gebäude – der örtlichen Bautradition.

Zur Wahrung des Dorfbildes ist die Authentizität und Ursprünglichkeit der Materialien wesentlich. Der **Absatz 1** regelt diese Ausgestaltung. Hier wurden ergänzend die niederdeutsche Fachwerkbauweise als ortsüblicher Bauweise mit aufgenommen. Darüber hinaus dürfen nun neben der ursprünglichen Ziegelausführung die Außenwände auch in Lehmausfachungen ausgeführt werden. Da eine Ausführung des Ziegelmauerwerks mit Flachverblendern (Klinker- oder Backsteinriemchen) im Grunde nicht ortstypisch ist, ist das Ziegelmauerwerk grundsätzlich als Sichtmauerwerk herzustellen. Aus Kostengründen können ausnahmsweise jedoch auch Flachverblender zugelassen werden, wenn es sich um echte Ziegel und nicht um Verbundwerkstoff oder ähnliches handelt.

In **Absatz 2** werden die zulässigen Farben der Ziegel geregelt. Hier wurden weitere Rottöne im Rahmen des RAL-Farbregisters aufgenommen, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen und die Auswahl an möglichen Ziegelfarben erhöhen.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude werden in **Absatz 3a** Ausnahmen definiert. Hier wurden für Verkleidungen oberhalb einer Höhe von 2 m die Farbanforderungen um grüne Farbausführungen erweitert, da dies ebenfalls ortsbildtypisch sind. Für Holzverkleidungen ist nun ergänzend geregelt, dass diese nur in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Brauntönen zulässig sind, da davon abweichende Farbausführungen der Identität des historischen Dorfes entlang der Hagener Straße widersprechen.

In **Absatz 3b** wurde präzisiert, dass Holzverkleidungen bei Wohngebäuden ausschließlich im Giebel dreieckig zulässig sind. Darüber hinaus wurde ergänzend aufgenommen, dass Holzverkleidungen nur in senkrechter Ausrichtung ausgeführt werden dürfen, da horizontale Holzverkleidungen entlang der Hagener Straße nicht vorkommen.

Für Gewächshäuser, Gartenlauben, Carports, Garage, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind in **Absatz 3c** wie bislang keine Regelungen für die Gestaltung der Außenwände aufgenommen

worden. Allerdings wurde hier die Größe von 36 m² ergänzt, die sich an der Genehmigungsfreiheit in § 12 NBauO orientiert. Darüber hinaus ist aufgenommen worden, dass für Dachaufbauten ebenfalls keine Regelungen für die Gestaltung der Außenwände gelten sollen. Dies war in der bisherigen Fassung ungeregt und daher unklar.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer

Die Dachformen sowie die Dachneigung tragen wesentlich zur Wirkung der Baukörper im Ortsbild bei, da die Dachlandschaft auch aus der Fußgängerperspektive wahrnehmbar ist. In Hagen sind vorherrschend symmetrisch geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Diese Dachformen werden in der Gestaltungssatzung als gestaltbildendes Element der Baukörper festgelegt. Um darüber hinaus ein durchgehend städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden ebenfalls Regelungen zur Dachneigung getroffen. Historisch abgeleitet sind die Dächer mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 35 Grad bis höchstens 48 Grad auszubilden.

Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude darf die Dachneigung minimal 15 Grad betragen.

Diese in den **Absätzen 1 bis 3** geregelten Vorgaben wurden nicht geändert. In **Absatz 2** wurde lediglich präzisiert, dass die Dachneigung nur für die *Hauptdachflächen* von Wohngebäuden gilt.

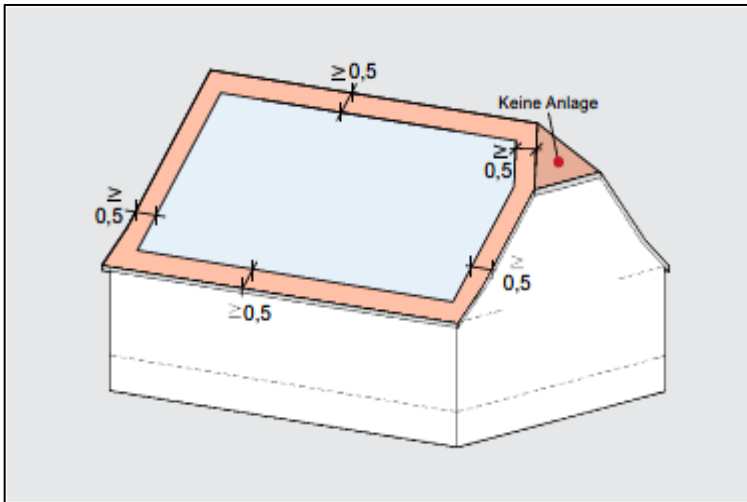
In **Absatz 4** wurde präzisiert, dass ausschließlich Dachpfannen der beispielhaft aufgeführten RAL-Farben zulässig sind. Glänzende Pfannen wurden als ortsuntypisch ausgeschlossen. Hier wurden zudem weitere Rottöne im Rahmen des RAL-Farbregisters aufgenommen, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen und die Auswahl an möglichen Ziegelfarben erhöhen. Es wurde ferner die Möglichkeit aufgenommen Dachflächen begrünen zu können, da dies die Voraussetzungen für positive Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes schafft und einen Beitrag zur Klimafolgenbewältigung leistet.

Es wurde in **Absatz 5** klargestellt, dass abweichend von Absatz 4 Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente zulässig sind, da nach aktueller Rechtsprechung (OVG Greifswald (Urt. v. 07.02.2023 - 5 K 171/22 OVG), OVG Berlin-Brandenburg (Urt. v. 14.06.2023 - OVG 3a A 30/23) und OVG Münster (Urt. v. 31.10.2023 - 7 D 187/22.AK)) in der allgemeinen Schutzgüterabwägung die Erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang mit einzubeziehen sind (§ 2 Satz 2 EEG), da das überragende öffentliche Interesse an Erneuerbaren Energien höher gewichtet werden müsse. Nach Auffassung der Gerichte (hier: VG Düsseldorf) hat das "Störgefühl des Durchschnittsbetrachters" aufgrund der zunehmenden Sichtbarkeit von Solaranlagen auf Hausdächern bereits abgenommen und werde weiter abnehmen. Es wird jedoch empfohlen, für die Anbringung von Solaranlagen vorrangig die Dachflächen der Nebengebäude und untergeordneten Dachflächen zu bevorzugen. Die in das Dach integrierten In-Dach-Anlagen sind möglich, da sie sich in der Wahrnehmbarkeit kaum von den Auf-Dach-Modulen unterscheiden. Über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlagen (Überdachung) würden jedoch das Ortsbild stören und sind daher nicht zulässig.

Um die optische Wirkung von Solaranlagen harmonisch zu gestalten, sind verschiedene Aspekte aufgenommen worden: Solaranlagen sind danach oberflächennah und dachflächenparallel anzubringen. Es sind – auch farblich für Module und Rahmen – einheitliche Module (gleiche Maße und Konstruktionsmerkmale) zu verwenden. Die Anlagen sind als homogene, möglichst rechteckige Flächen parallel zu Traufe/First oder lotrecht zu Traufe/First anzuordnen. Die Unterkonstruktion hat sich an den Modulmaßen zu orientieren, überstehende oder sichtbar durchlaufende Unterkonstruktionen sind unzulässig.

Der Mindestabstand von First und Traufe, der Mindestabstand vom Dachgrat und der Mindestabstand von Ortsgängen sind jeweils mit 0,5 m vorzusehen, damit die Dacheindeckung auch nach Realisierung einer Solaranlage weiterhin sichtbar bleibt.

Abbildung 6: Beispielhafte Visualisierung der Mindestabstände



Der **Absatz 6** ist unverändert aus der bisherigen Satzung übernommen worden.

Die **Absätze 7 und 8** wurden zusammengefasst und eindeutiger formuliert. Darüber hinaus sind Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachaufbauten ergänzt worden, da hier eine Klarstellung erforderlich war, dass für diese Gebäudeteile keine Gestaltungsanforderungen hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung gestellt werden.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

In **Absatz 1** wurde präzisiert, dass alle Einfriedungen von den nachfolgenden Regelungen betroffen sind, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Die bisherige Regelung, dass nur Einfriedungen gemeint sind, die „zur Straße hin“ liegen, schließt z.B. jene Bereiche aus, die an öffentlichen Plätzen oder Wegen liegen, die sich in der historischen Ortslage befinden und für die Identität des historischen Dorfes ebenfalls relevant sind. Für den historischen Bereich von Hagen sind Holzzäune überwiegend blickdurchlässig gestaltet, welche die Einsehbarkeit in die Vorgärten und die Blickbeziehung vom öffentlichen Raum zum Gebäude ermöglichen. Daher müssen Zäune blickdurchlässig sein. Darüber hinaus sind weitere Rottöne im Rahmen des RAL-Farbregisters aufgenommen worden, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen und die Auswahl an möglichen Mauerziegelfarben erhöhen. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff sind als ortsuntypische Materialien unzulässig.

Ein neuer **Absatz 2** regelt nun die Verwendung heimischer Laubgehölze für die Anlage von Hecken, da heimische Laubgehölze Ortsbildtypisch sind und eine ästhetische Bereicherung für das dörfliche Erscheinungsbild Hagens insgesamt haben. Im Schutz von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bildet sich ein günstiges Kleinklima. Hecken filtern Staub, Schmutz und schädliche Abgase und wirken zudem lärmdämpfend. Exotische Gehölze sind hingegen für Hagen im Geltungsbereich der Satzung nicht Ortsbildtypisch.

Die Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich eher niedrig ausgebildet (in der Regel unter 1,00 m Höhe). Einfriedungen können jedoch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, wenn sie abschottend wirken. Dies hätte gerade im historischen Bereich entlang der Hagerer Straße erhebliche

Folgen für den Gesamteindruck. Damit die Straßenräume und Platzanlagen weiterhin einen offenen Charakter mit Blickbezügen aufweisen können, sollte die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen eher niedrig ausgebildet werden. Eine Regelung zur Höhe ist jedoch auf Wunsch der Dorfgemeinschaft nicht Bestandteil der Bauvorschrift. In Absatz 3 wurde konkretisiert, dass Maschendraht nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig ist, um sicherzustellen, dass sich diese Einfriedung harmonisch in das dörfliche Erscheinungsbild einfügt.

§ 5 Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen

Die Gestaltungsanforderungen und ökologischen Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen in § 5 sind neu aufgenommen worden. Die Stadt kann nach § 84 Abs. 3 Vorschriften aufnehmen, um neben städtebaulichen und baugestalterischen Regelungen auch ökologische Absichten zu verwirklichen. Die Stadt hat dabei jedoch zu beachten, dass gestalterische und ökologische Anforderungen Grundrechte - insbesondere regelmäßig das Eigentumsgrundrecht - berühren. Sie muss deshalb das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs und das Verhältnismäßigkeitsprinzip einhalten; d.h., die Erschwernisse, Mehrkosten und Einschränkungen, die sich aus der Gestaltungsvorschrift für Bauherren und Eigentümer ergeben, müssen erforderlich sein, um den Zweck der Satzung zu verwirklichen, und in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes stehen (vgl. OVG Münster 30.6.1978 – XI A 627/76 – BRS 33 Nr. 115; s. besonders auch BVerwG 28.4.1972 – IV C 11.69 – BRS 25 Nr. 127; 22.2.1980 – 4 C 44.76 – BRS 36 Nr. 149 und 22.2.1980 – 4 C 95.76 – BauR 1980, 455; zu eng OVG Münster 7.11.1995 – 11 A 293/94 – BRS 57 Nr. 171). Hierbei ist zudem zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften nach der neueren Rechtsprechung kein „Bodenrecht im Gewande des Bauordnungsrechts“ erlassen dürfen (vgl. Große-Suchsdorf/Wiechert, 9. Aufl. 2013, NBauO § 84 Rn. 71, 72, beck-online). Dafür sieht das Baurecht die Aufstellung von Bebauungsplänen vor, für die entsprechend die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB genutzt werden können.

Die Regelungen in dem neuen § 5 stehen nach Auffassung der Stadt Neustadt a. Rbge. grundsätzlich in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes. Die Umsetzung der Anregung trägt dazu bei, die Versiegelung von Flächen zu reduzieren und damit die Grundwasserneubildung zu sichern. Die Anpassung an den Klimawandel wird unterstützt

Explizit gestalterische Festsetzungen für Pflasterflächen sind nicht aufgenommen worden, da nahezu keine historischen Pflasterungen mehr in Hagen vorhanden sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass weitere Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden können, um

- die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraumfunktion) zu erhalten,
- die Versiegelung von Flächen zu minimieren und damit die Grundwasserneubildung zu sichern,
- die Biodiversität durch erhaltende oder wiederhergestellte Vegetationsflächen zu fördern,
- die Anpassung an den Klimawandel (z. B. durch Hitze- und Starkregenvorsorge) zu unterstützen.

So können z.B. versiegelte Bodenflächen im Zuge einer Nutzungsänderung entsiegelt werden und so durchwurzelbare Böden im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wiederhergestellt werden. Technogene Substrate und Baustoffe können dabei vollständig aus dem Boden ausgebaut werden. Die Wiederverfüllung von Baugruben sollte mit natürlichem und ortstypischen Bodenmaterial erfolgen. Im Bereich von 0 – 0,3 Meter unter Geländeoberkante sollte

Bodenmaterial mit einem TOC-Gehalt von 0,5 – 4 % eingebaut werden. Bodenverdichtungen sollten fachgerecht zu beseitigt werden. Wenn durchwurzelbare und unbefestigte Böden nicht verdichtet werden, kann die natürliche Retentions- und Infiltrationsleistung der Böden, z.B. für anfallendes Niederschlagswasser dauerhaft erhalten werden. Humoser Oberboden (Mutterboden) sollte grundsätzlich nicht dauerhaft überbaut werden. Vor der Errichtung von technischen Anlagen (Gebäude, Wege, Plätze etc.) sollte dieser abgetragen, gesichert und einer Verwertung als humoser Oberboden wieder zugeführt werden.

§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen

Die **Absätze 1 bis 5** im ehemaligen § 5 (jetzt § 6) sind unverändert übernommen worden.

§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift

Die **Absätze 1 und 2** im ehemaligen § 6 (jetzt § 7) sind unverändert übernommen worden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Die Regelungen im ehemaligen § 7 (jetzt § 8) sind an die aktuellen gesetzlichen Vorschriften angepasst worden.

§ 9 Inkrafttreten

Die Regelungen im ehemaligen § 8 wurden auf die aktuelle Fassung (jetzt § 9) übertragen.

Kampfmittel

Auf eine Luftbilddauswertung wurde verzichtet, da es bei der Änderung der ÖBV Hagen vorrangig um gestalterische Aspekte des Ortsbildes geht. Kampfmittelfreiheit muss ggf. individuell mit der beantragten Baumaßnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dieser Sachverhalt ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilaufhebung am Hasenweg.....	2
Abbildung 2: Teilaufhebung im Bereich Am Gänseberg.....	2
Abbildung 3: Teilaufhebung im Bereich Am Ostende	3
Abbildung 4: Teilaufhebung an der Perlstraße.....	3
Abbildung 5: Erweiterungsbereich der Gestaltungssatzung	4
Abbildung 6: Beispielhafte Visualisierung der Mindestabstände	7