

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Borstel

(Gestaltungssatzung Borstel, Stadt Neustadt a. Rbge.)

mit Begründung

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG

Präambel.....	II
§ 1a Räumlicher Geltungsbereich	II
§ 1b Sachlicher Geltungsbereich	III
§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände und Wandöffnungen 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.....	V
§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen.....	VI
§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift	VI
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	VI
§ 9 Inkrafttreten	VII
 Lageplan mit Abgrenzung der Gestaltungssatzung Borstel	 VIII

BEGRÜNDUNG

Erforderlichkeit und Ziele	1
§ 1 Der räumliche Geltungsbereich.....	2
§1b Sachlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände von Gebäuden	4
§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer	6
§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen	9

§ 5 Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen	10
§ 6 Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen	11
§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift	12
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	12
§ 9 Inkrafttreten	12
Abbildungsverzeichnis	13

Präambel

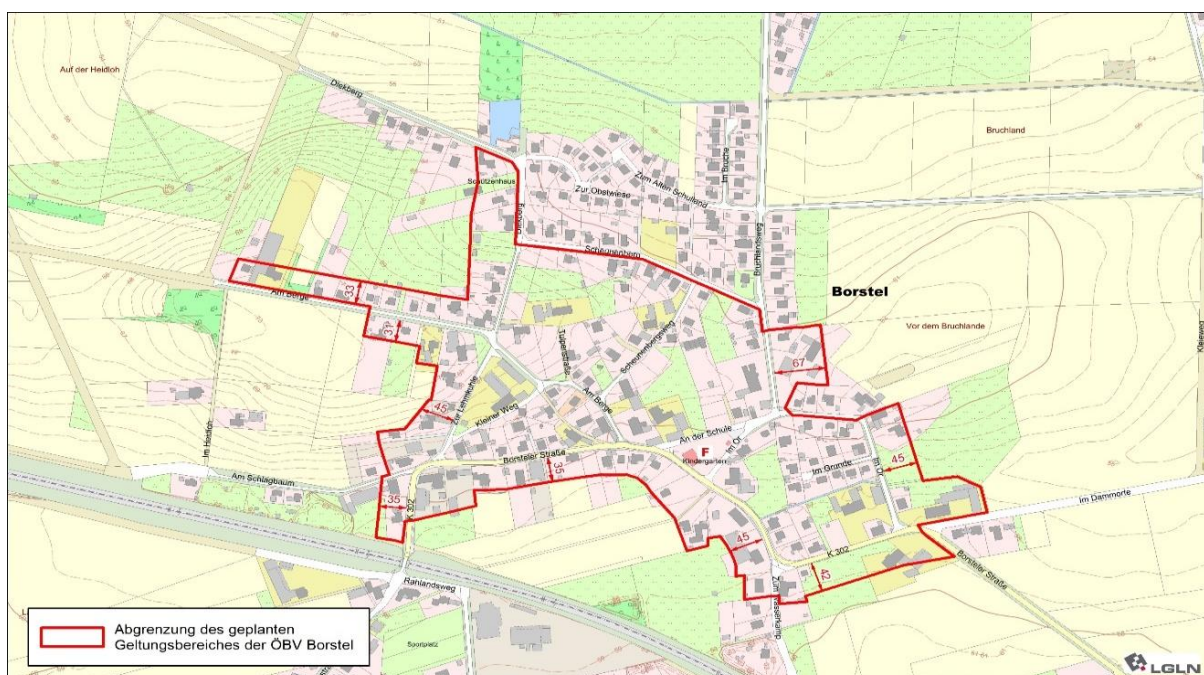
Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. 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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Borstel ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Der Geltungsbereich ist in der Karte mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet. Der Plan mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil der Satzung.

Lageplan mit Geltungsbereich der Satzung



§ 1b

Sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung ist grundsätzlich nur für nicht denkmalgeschützte bauliche Anlagen bei baulichen Maßnahmen wie Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Modernisierung und Unterhaltungsarbeiten anzuwenden.
2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Baumaßnahmen, die gemäß dem Anhang zu § 60 NBauO (z. B. Werbeanlagen etc.) genehmigungsfrei sind.
3. Die Anwendung des höherrangigen NDSchG bleibt von den Vorschriften dieser Satzung unberührt. Die Einhaltung dieser Satzung ist bei Baudenkmalen nicht gleichzusetzen mit den erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen nach § 10 NDSchG, die ggf. mit strengeren Auflagen verbunden sein können. Nichtdenkmale unterliegen dem Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG. Diese Satzung gilt nicht für die nach dem NDSchG geschützten Kulturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich gemäß § 1a dieser Satzung.

§ 2

Gestaltungsanforderungen an Außenwände und Wandöffnungen von Gebäuden

1. Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk oder in ortsüblicher (niederdeutscher) Fachwerkbauweise mit Ziegel- oder Lehmausfachung ausgeführt werden. Als Ziegelmauerwerk ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Flachverblender sind nur ausnahmsweise als echte Ziegel, nicht jedoch als Verbundsysteme zulässig.
2. Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel (im Rahmen des RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016) 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) oder Holzverkleidungen (nur in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Braun- oder Grüntönen (im Rahmen des RAL-Farbbregisters 6002, 6005, 6010, 6017, 6025, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028) zulässig.
 - b) Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen nur im Giebel dreieck zulässig. Holzverkleidungen sind nur in senkrechter Ausrichtung und in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Braun- oder Grüntönen (im Rahmen des RAL-Farbbregisters 6002, 6005, 6010, 6017, 6025, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025, 8028 und) zulässig.

- c) Gewächshäuser, Gartenlauben, Garagen, Carports, Wintergärten und Terrassenüberdachungen jeweils bis zu einer Größe von 36 m² sowie Dachaufbauten unterliegen keinen Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände.
- 4. Für Fenster und Türen ist ein stehendes rechteckiges Format zu verwenden, d.h. die Höhe der Fenster- und Türflügel muss größer sein als die Breite. In begründeten Ausnahmefällen können abweichende Fensterformate zugelassen werden.
- 5. Bauzeitliche Fenster-, Tür- bzw. Torelemente sind gleichartig in Farbe, Material und Form bei Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen zu ersetzen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei unzumutbarer Härte) können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 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 RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016) 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 Ortsgängen 0,5 m.
- 6. Für Gebäude nach Abs. 3 sind als Dachdeckung außerdem rote bis rotbraune zementgebundene Wellplatten, Kunststoffplatten oder Metallprofilplatten im Farbrahmen des Abs. 4 zulässig.

7. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile werden abweichend von Abs. 1 hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung keine Gestaltungsanforderungen gestellt:
- a) Garagen
 - b) Carports
 - c) Wintergärten
 - d) Terrassenüberdachungen
 - e) Dachaufbauten
 - f) Nebenanlagen im Bauwich
 - g) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwich
 - h) Windfanganbauten
 - i) Trafostationen

§ 4

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

1. Als Einfriedungen von Grundstücken entlang der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte blickdurchlässige Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen des RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016)) 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 (Zweiggrifflige Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflige 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)
3. Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand. 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.

§ 6

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.

§ 7

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.

§ 8

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.

§ 9
Inkrafttreten

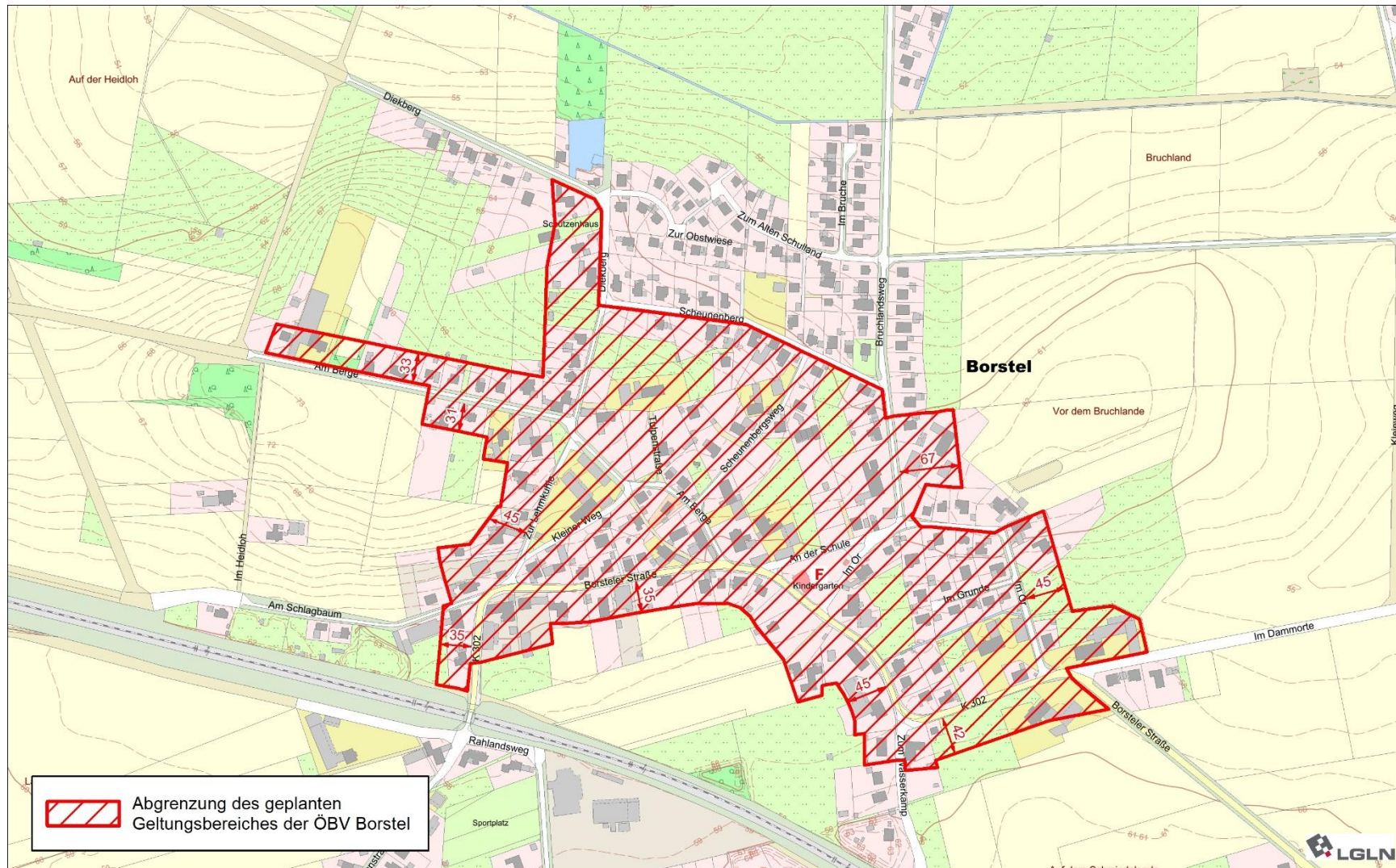
Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge.,

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

Lageplan mit Abgrenzung der Gestaltungssatzung Borstel



Begründung

zur Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Borstel, Stadt Neustadt a. Rbge.
(Gestaltungssatzung Borstel)

Erforderlichkeit und Ziele

Mit der Gestaltungssatzung Borstel werden örtliche Vorschriften über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen zum Schutz und zur Pflege des gewachsenen Ortsbildes 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 diese Gestaltungssatzung für den Stadtteil Borstel erarbeitet.

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat auf Initiative des Arbeitskreises Dorfentwicklung Mühlenfelder Land am 06.03.2024 beschlossen, Gestaltungssatzungen für das Mühlenfelder Land (Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke) erarbeiten und politisch beraten zu lassen.

Das bauliche Erscheinungsbild der historischen Ortskerne des Mühlenfelder Landes ist durch eine homogene Materialverwendung (u. a. roter Ziegel, Fachwerk), charakteristische Fassadengliederung und -gestaltung (Positionierung der Türen, Tore und Fenster, u. a. mit gemauertem Stürzen) und eine typische Außenraumgestaltung (Einfriedungen mit Mauern und Hecken) gekennzeichnet. Im Rahmen der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land wird der Erhalt dieser regionaltypischen Baukultur fokussiert und entsprechend gefördert. Seit dem Jahr 2011 wurden mehrere Millionen EUR Fördermittel in den Erhalt der privaten ortsbildprägenden Bausubstanz investiert. Die bereits erreichten Ergebnisse gilt es auch aus Sicht des Ortsrates Mühlenfelder Land langfristig zu bewahren.

Gegenwärtig bestehen jedoch lediglich aufgrund der Gestaltungsvorgaben innerhalb der Förderung des Dorfentwicklungsprogrammes sowie durch Beratungen Handlungsmöglichkeiten das Dorf- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Speziell für Neubauten im historischen Ortskern, aber auch für bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden außerhalb der Förderkulisse, fehlt es an einer rechtlichen Grundlage für den Erhalt der regionaltypischen Baukultur. Die bisher bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nach § 34 BauGB, können die Zielsetzung nicht erfüllen und Bebauungspläne sind in den historischen Ortskernen zumeist nicht aufgestellt worden. So können Investoren in den Baulücken Neubauten errichten, die sich gestalterisch nicht in das harmonische Dorfbild einfügen. Bereits heute sind Bauvorhaben in einzelnen Stadtteilen des Mühlenfelder Landes realisiert worden, welche sich gestalterisch nicht in das historische Ortsbild einfügen und auf die durch eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Hinblick auf die Gestaltung positiv Einfluss hätte genommen werden können.

1985 ist Borstel zum „Schönsten Dorf“ im Neustädter Land gekürt worden. Ziel dieser Satzung ist somit die Bewahrung dieser prämierten städtebaulichen Eigenart des historischen Dorfes Borstel in

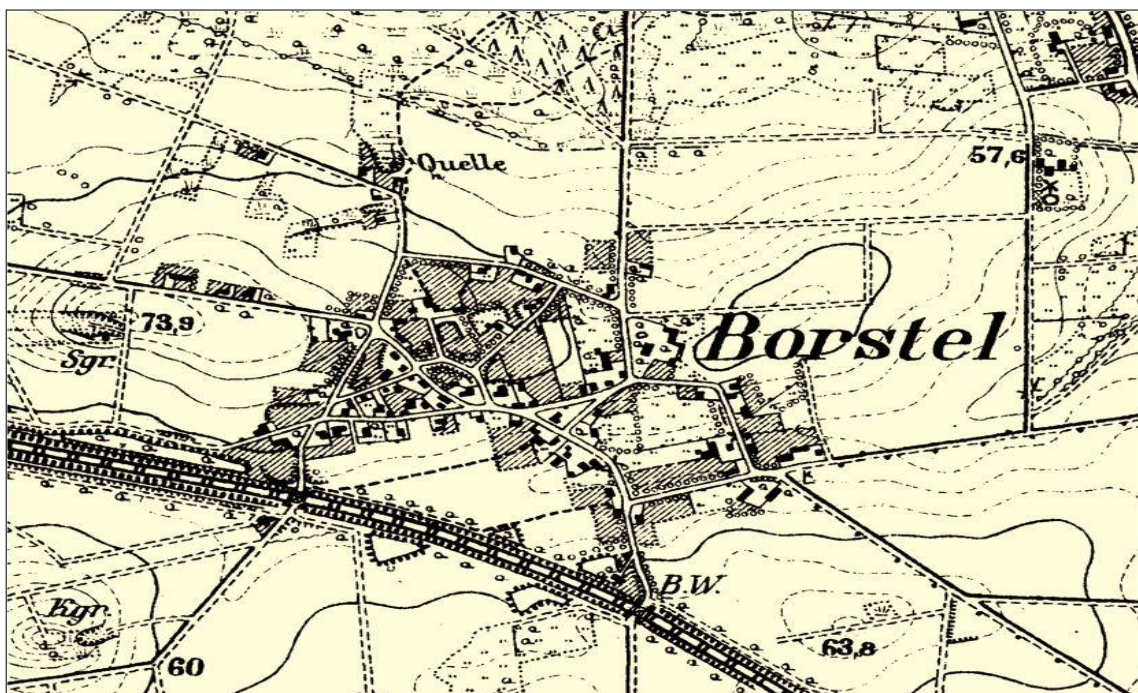
den festgelegten Grenzen des Geltungsbereiches. Dieser umfasst im Wesentlichen den historischen Dorfkern und die unmittelbar angrenzenden Areale der historischen Dorferweiterungen.

Die rechtliche Grundlage für die Örtliche Bauvorschrift bildet der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (siehe Präambel der Satzung). Auf Grundlage der NBauO soll die Satzung somit als kommunales Recht 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 Der räumliche Geltungsbereich

Borstel hat sich auf einem Dünenzug am nördlichen Rand des Grindewaldes entwickelt. Es ist vermutlich als ringförmige Ansiedlung von 6 Hofstellen entstanden und wurde als „Erbingerborstel“ erstmals 1033 urkundlich erwähnt. Das Dorf wuchs auf 26 Hofstellen, von denen in Folge des Dreißigjährigen Krieges ein großer Teil zerstört oder aufgegeben wurde. 1771 bestanden wieder 33 Höfe. Die Höfe lagen an zwei sich berührenden Straßenringen, die in die Borsteler Straße einmündeten, wo sich die Hofanlagen konzentrierten. Heute wirtschaften in Borstel nur noch vier landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Im 20. Jahrhundert erfolgten die Siedlungserweiterungen nach Norden und südlich der Bahntrasse (aus: *DEP Mühlenfelder Land. Neustadt a. Rbge.* 2011).

Abbildung 1: Borstel um die Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert)



Quelle: Preußische Landesaufnahme. 1898

Das historische Dorf erstreckt sich von der Kuppe des Diekbergs bis in die Niederungsbereiche im Norden, Osten und Süden. Der dörfliche Charakter ist im Ortskern im Bereich um die Alte Schule noch gut erhalten. Alte Hofanlagen mit Fachwerk und Ziegelgebäuden sowie Hofbäumen säumen die Straße An der Schule und bilden städtebaulich markante Strukturen. Die Borsteler Straße wird vor allem im östlichen Abschnitt noch von alten Hofanlagen und großzügigen dörflichen Freiräumen geprägt. Ein besonders harmonischer Zusammenklang von alter Bausubstanz und Großgrün besteht bei dem Ensemble am östlichen Ortseingang. Bemerkenswert ist auch die Situation auf der Kuppe des Diekberges, die von mehreren alten Hofanlagen geprägt wird.

Die zweigleisig ausgebaute Bahnstrecke Hannover-Bremen stellt eine starke Zäsur dar, so dass der Ortsteil südlich der Bahnlinie deutlich vom historischen Dorf abgesetzt ist.

In Abbildung 2 sind die Gebäude der historischen Dorfstruktur und überlagert auch der denkmalpflegerische Interessenbereich dargestellt. Zusammen mit mehreren Vorortbesichtigungen wurde auf dieser Grundlage der räumliche Geltungsbereich der Satzung ermittelt. Der gesamte neue Geltungsbereich ist im Lageplan der Satzung mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet.

Abbildung 2: Gebäude- und Freiraumstruktur Borstel



	Gebäude der historischen Dorfstruktur
	Gebäude im Siedlungsbereich
	Baudenkmal gem. § 3 NDSchG
	denkmalpflegerischer Interessenbereich

	Laub- / Obstbaum
	Gehölzbestand
	öffentliche Grünfläche
	Grünland / Obstwiese
	Acker

Quelle: Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land. Neustadt a. Rbge. 2011

§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.

Absatz 1 weist darauf hin, dass nicht zwischen Neubau und Wiederaufbau, Umbau-, Erweiterungsbau sowie Modernisierungsarbeiten und sonstigen baulichen Veränderungen an von außen sichtbaren Gebäudeteilen unterschieden wird.

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 ursprüngliche Gebäudeform des Haupthauses war wie im gesamten norddeutschen Raum ein Niedersächsisches Hallenhaus - also ein Wohnwirtschaftsgebäude in Fachwerkkonstruktion. Es wurde zunächst als Zweiständerhaus errichtet, später als Vierständerhaus. Von der hofseitigen Giebelseite führt die "Groot Dör" (große Tür) zur dahinterliegenden großen Diele, rückwärtig liegt der Wohnteil, der im Neustädter Raum meist eingeschossig ist. Die Gefache waren mit verputzter Lehmstakung, später mit Ziegel gefüllt (aus: *DEP Mühlenfelder Land. Neustadt a. Rbge. 2011*).

In allen vier Dörfern des Mühlenfelder Landes sind zahlreiche Wohnwirtschaftsgebäude in Fachwerk erhalten. In Borstel ist dies z.B. in der Borsteler Str. 14 zu finden. Unter anderem in Borstel wurden noch um 1900 Wohnwirtschaftsgebäude in Ziegelbauweise errichtet. Sie weisen den für diese Zeit typischen Ziegelschmuck auf (z.B. Im Dammorte 1). An den Wohngiebeln wurden häufig Weinreben gezogen.

Wie im Dorfentwicklungsprogramm dargestellt, ist hervorzuheben, dass im Mühlenfelder Land neuzeitliche Verkleidungen der alten Fassaden nur selten zu finden sind. Problematisch ist der bereits jetzt vorhandene Leerstand ganzer Hofstellen mit denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Bausubstanz.

Die architektonische Identität des historischen Dorfes in Borstel ist relativ 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.

Für die Fassadenansicht 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. In Anlehnung an die Gestaltungssatzung in Hagen wurden hier ebenfalls die niederdeutsche Fachwerkbauweise als ortsüblicher Bauweise mit aufgenommen.

Darüber hinaus dürfen neben der ursprünglichen Ziegelausfachung die Außenwände in Lehmausfachungen ausgeführt werden. Da eine Ausführung des Ziegelmauerwerks mit Flachverblendern (Klinker- oder Backsteinriemchen) im Grunde für das gesamte Mühlenfelder Land 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 werden ortstypische Rot- und Rotbrauntöne im Rahmen des RAL-Farbregisters definiert, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen. Diesen Grundtönen ist jeweils ein differenziertes Spektrum an Farbtönen sowie deren Zwischentöne zugeordnet, um so einen angemessenen Spielraum für die Auswahl an möglichen Ziegelfarben zu bieten.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude werden in **Absatz 3a** Ausnahmen definiert. Für Verkleidungen oberhalb einer Höhe von 2 m sind alternative Materialien und auch grüne Farbausführungen aufgenommen, da diese ebenfalls ortsbildtypisch sind. Für Holzverkleidungen ist ergänzend geregelt, dass diese nur in den natürlich belassenen Varianten sowie mit einem Anstrich in Braun-, oder Grüntönen zulässig sind, da davon abweichende Farbausführungen der Identität des historischen Dorfes widersprechen.

In **Absatz 3b** wurde abweichend aufgenommen, dass Holzverkleidungen bei Wohngebäuden ausschließlich im Giebeldreieck zulässig sind. Diese sind nur in senkrechter Ausrichtung auszuführen, da komplette oder teilweise angebrachte horizontale Holzverkleidungen in Borstel nicht ortsbildtypisch sind.

Für Gewächshäuser, Gartenlauben, Garagen, Carports, Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 36 m² sind in **Absatz 3c** keine Regelungen für die Gestaltung der Außenwände aufgenommen worden. Die zu berücksichtigende maximale Größe der benannten Gebäude orientiert sich an der Genehmigungsfreiheit in § 12 NBauO. Darüber hinaus ist klargestellt, dass für Dachaufbauten ebenfalls keine Regelungen für die Gestaltung der Außenwände gelten sollen. Dies betrifft z.B. Gauben, Zwerchhäuser oder vergleichbare Dachaufbauten.

Der **Absatz 4** regelt das Format von Fenstern und Türen. Es ist grundsätzlich ein stehendes rechteckiges Format zu verwenden, d.h. die Höhe der Fenster- und Türflügel muss größer sein als die Breite. In begründeten Ausnahmefällen können jedoch auch abweichende Fensterformate zugelassen werden.

Anmerkung: Historisch originale Türen bzw. Tore sind in Borstel wiederkehrend als grüne Holzelemente ausgeführt. Gestaltungsvorschriften dafür sind bewusst nicht aufgenommen worden, da diese Regelungen nach Auffassung der Stadt Neustadt a. Rbge. grundsätzlich in keinem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des gesamten Ortsbildes stehen würden (vgl. dazu § 5 der ÖBV). Es sind daher nachfolgend nur Empfehlungen aufgenommen worden. Bei Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen sollten Türen und Tore gleichartig in Farbe, Material und Form ersetzt werden. Sie sollten daher naturbelassen bleiben oder in ähnlichen Farbtönen gestrichen werden. Eine weiße Farbgebung ist für Haustüren in Borstel eher untypisch. Die traditionellen alten Haustüren sind oft doppelflügelig mit einem verglasten Oberlicht. Die traditionellen alten Haustüren sind oft doppelflügelig mit einem verglasten Oberlicht. Historische Fenster haben sich bemerkenswert oft erhalten. Typisch für das gesamte Mühlenfelder Land ist ein stehendes Format mit zwei Flügeln und einem Oberlicht sowie häufig einer weiteren Teilung durch Sprossen. Bei den Ziegelgebäuden der Zeit um 1900 haben die Fenster oft einen Stichbogen. Bei der Erneuerung sollten Holzfenster verwendet werden. Sie bieten viele Möglichkeiten der Profil- und

Farbgestaltung. Die Fenster sollten mit einer konstruktiven Teilung in Oberlicht und zwei Flügel versehen werden, die ergänzend durch schmalere Sprossen gegliedert werden können. Möglich ist auch die sog. Wiener Sprosse. Unbedingt zu vermeiden sind hingegen Sprossen, die zwischen den Scheiben eingelegt werden.

Abbildung 3: Typische grüne Tore in Borstel



Quelle: Stadtlandschaft - Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung. Hannover 2010

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Dächer

Die Halbwalmdächer hatten ursprünglich keine Öffnungen (vgl. Abbildung 3), teilweise wurden ab ca. 1900 Schleppgauben und Zwerchhäuser eingebaut. Als konstruktive Eigentümlichkeit haben sich im nördlichen Stadtgebiet Neustadt im 18. Jahrhundert Wirtschaftsgiebel mit K-Streben entwickelt, so an einem der wenigen erhaltenen Zweistöckhäuser im Mühlenfelder Land Borsteler Str. 17, das (wieder) ein Reetdach aufweist.

Die Dachformen sowie die Dachneigung tragen wesentlich zur Wirkung der Baukörper im Ortsbild bei, da die Dachlandschaft auch aus der Fußgängerperspektive wahrnehmbar ist. Wie im gesamten Mühlenfelder Land sind auch in Borstel symmetrisch geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer vorherrschend. Diese Dachformen werden in **Absatz 1** der Gestaltungssatzung als gestaltbildendes Element der Baukörper festgelegt. Im Mühlenfelder Land sind seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert Zwerchhäuser (vgl. Abbildung 3) üblich, weiterhin auch Schleppgauben, die dem First deutlich untergeordnet sind. Beim Ausbau von Dächern zum Wohnen sollten diese traditionellen Elemente verwendet werden. Vermieden werden sollten großformatige Gauben oder eine Vielzahl von Dachflächenfenstern, die den harmonischen Gesamteindruck einheitlicher Dachflächen stören. Dachaufbauten sind aus diesem Grund auf maximal 2/3 der Dachlänge begrenzt. Da Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen in Borstel nicht ortstypisch sind, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Um darüber hinaus ein durchgehend städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden in **Absatz 2** Regelungen zur Dachneigung getroffen. Historisch abgeleitet sind die Hauptdächer von Wohngebäuden mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 35 Grad bis höchstens 48 Grad auszubilden.

Absatz 3 regelt, dass für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude die Dachneigung abweichend minimal 15 betragen darf, da dies mitunter aufgrund der Hallengrößen aus ökonomischen Gründen im gesamte Mühlenfelder Land nicht unüblich ist.

In **Absatz 4** ist festgelegt, dass ausschließlich matte Dachpfannen der beispielhaft aufgeführten RAL-Farben zulässig sind. Glänzende Pfannen wurden als ortsuntypisch ausgeschlossen. Es wurden Farben im Rahmen des RAL-Farbbregisters aufgeführt, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen und eine auskömmliche Auswahl an möglichen Ziegelfarben bieten. Diesen Grundtönen ist jeweils ein differenziertes Spektrum an Farbtönen sowie deren Zwischentöne zugeordnet, um so einen angemessenen Spielraum für die Gestaltung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Es wird die Möglichkeit eröffnet, dass die geeigneten Dachflächen mit geeigneten Pflanzen begrünt werden können, da dies die Voraussetzungen für positive Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes schafft und einen Beitrag zur Klimafolgenbewältigung leistet.

Abbildung 4: Beispiel für ein begrüntes Satteldach



Quelle: <https://www.gartentipps.com/extensive-dachbegrueung-aufbau-geeignete-pflanzen-fuer-ein-bluehendes-gruendach-vorgestellt.html>

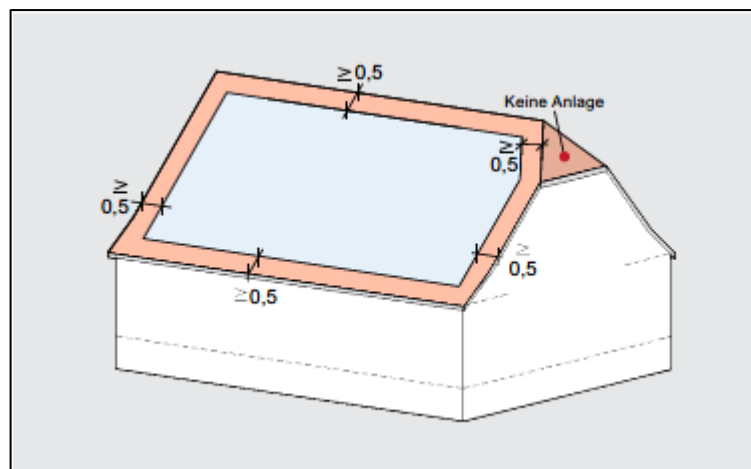
Es wurde in **Absatz 5** klargestellt, dass abweichend von Absatz 4 Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente zulässig sind, da nach aktueller Rechtsprechung (OVG Greifswald (Urt. v. 07.02.2023 - 5 K 171/22 OVG), OVG Berlin-Brandenburg (Urt. v. 14.06.2023 - OVG 3a A 30/23) und OVG Münster (Urt. v. 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), weil 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 5: Beispielhafte Visualisierung der Mindestabstände



Quelle: FD 61 Stadt Neustadt a. Rbge.

Der **Absatz 6** regelt die Dacheindeckung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden. Für diese sind zusätzlich auch zementgebundene Wellplatten, Kunststoffplatten oder Metallprofilplatten zulässig, da sie sowohl den konstruktiven als auch den ökonomischen Anforderungen der Gebäude Rechnung (Binderabstand, Flächengrößen) tragen. Die Gestaltungssatzung verweist hinsichtlich der zulässigen Farben auf den Absatz 4 und orientiert sich damit am insgesamt vorherrschenden Ortsbild.

In **Absatz 7** werden Nebengebäude und Gebäudeteile wie Garagen, Wintergärten und Trafostationen aufgeführt, für die keine Gestaltungsanforderungen hinsichtlich der Dachform, -neigung und -eindeckung gestellt werden. Diese Gebäude und Gebäudeteile sind hinsichtlich ihrer Wirkung auf das

Hauptgebäude im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Dorfes untergeordnet. Daher wird hier – auch aus ökonomischen Verhältnismäßigkeitsgründen – kein Regelungsbedarf gesehen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind die Nahtstelle zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Sie prägen entscheidend den jeweiligen Straßenraum mit. In Borstel werden bis heute sehr häufig Schnitthecken aus Weißdorn oder Hainbuche zur Einfriedigung verwendet. Dies führt in den Straßenräumen zu einem angenehmen grünen Eindruck, der auch zwischen unterschiedlichen Bauweisen vermittelt. Typisch sind weiterhin Ziegelmauern. Holzstaketenzäune sind vorwiegend an neueren Anwesen zu finden. Vereinzelt gibt es Sichtschutzelemente oder nicht heimische Thujahecken.

Abbildung 6: Ziegelmauer in Borstel



Quelle: Stadtlandschaft - Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung. Hannover 2010

In **Absatz 1** ist klargestellt, dass alle Einfriedungen von den nachfolgenden Regelungen betroffen sind, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Für das historische Dorf von Borstel sind Holzzäune überwiegend blickdurchlässig gestaltet. So wird neben sozialer Kontrolle auch die Einsehbarkeit in die Vorgärten und die Blickbeziehung vom öffentlichen Raum zum Gebäude ermöglicht. Daher müssen Zäune blickdurchlässig sein. Mauern, Sockel und Mauerpfeiler sind in Rot- bis Rotbrauntönen zu halten, damit sich diese in das dörfliche Erscheinungsbild harmonisch einfügen. Diesen Grundtönen ist jeweils ein differenziertes Spektrum an Farbtönen sowie deren Zwischentöne

zugeordnet, um so einen angemessenen Spielraum für die Gestaltung sicherzustellen. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff sind nicht zulässig.

Absatz 2 regelt die Verwendung heimischer Laubgehölze für die Anlage von Hecken, da heimische Laubgehölze eine ästhetische Bereicherung für das dörfliche Erscheinungsbild Borstels insgesamt haben. Obwohl auch Thujahecken häufiger in Borstel zu finden sind, soll auf diese nicht-heimische Pflanzenart in der Pflanzliste verzichtet werden, da der ökologische Nutzen von Thujahecken eher gering ausfällt. Im Schutz von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bildet sich hingegen ein günstiges Kleinklima. Hecken filtern Staub, Schmutz und schädliche Abgase und wirken zudem lärmdämpfend.

Die Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich niedrig ausgebildet (in der Regel unter 1,00 m Höhe). Einfriedungen können jedoch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, wenn sie abschottend wirken. Dies hat gerade im historischen Bereich erhebliche Folgen für den Gesamteindruck. Damit die Straßenräume und Platzanlagen einen offenen Charakter mit Blickbezügen aufweisen, wird die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der allgemein zugänglichen Verkehrsflächen in **Absatz 3** auf max. 1,20 m begrenzt.

Abbildung 7: Heckeneinfriedungen in Borstel



Quelle: Stadtlandschaft - Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung. Hannover 2010

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

In Anlehnung an die geänderte Gestaltungssatzung im Stadtteil Hagen sind auf Anregung der Region Hannover auch für diese ÖBV Gestaltungsanforderungen und ökologischen Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen 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 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

Das Erscheinungsbild der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassaden der Gebäude und die im Kontext zur Architektur und Fassadengliederung stehenden Werbeanlagen gehören zu den

wesentlichen dorfbildprägenden Faktoren. Diese können nicht exklusiv für sich betrachtet werden, sondern sind in Einklang mit dem dörflichen Erscheinungsbild zu bringen. Um im Sinne einer positiv gestaltenden Dorfbildpflege diese prägenden Elemente steuern zu können und Borstel vor unangemessenen Überformungen zu schützen, sind Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen aufgenommen worden.

Werbeanlagen an Hausfronten oder auf vorgelagerten Grundstücksteilen sind unzulässig, wenn diese nicht von jeweils direkt vor diesen Bereichen befindlichen öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen aus sichtbar sind. **Absatz 1** stellt weiterhin klar, dass Werbeanlagen dabei eine Ansichtsfläche von 5,00 m² nicht überschreiten dürfen, damit sie sich noch harmonisch in das Dorfbild von Borstel einfügen.

Absatz 2 regelt, dass sich Werbeanlagen nur auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses (Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 7 NBauO) des jeweiligen Gebäudes konzentrieren sollen, da hier in der Regel Betriebe angesiedelt sind. Soll die Werbeanlage nicht am Gebäude selbst, sondern an sonstigen baulichen Anlagen angebracht werden oder freistehend realisiert werden, so darf die zulässige maximale Höhe 5 m nicht überschreiten. Überdimensionierte Werbung oder überhohe Pylone als Werbeträger sollen so vermieden werden, da sich diese in das Dorfbild nicht einfügen würden.

Die **Absätze 3 und 4** stellen klar, dass sowohl selbst leuchtende oder z.B. blinkende Werbeanlagen als auch grellfarbige oder reflektierende Werbung unzulässig sind, da sich diese naturgemäß störend auf das historische Ortsbild auswirken würden.

§ 7 Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift

In **Absatz 1** ist geregelt, dass Erweiterungsbauten abweichend von den ÖBV-Gestaltungsregeln entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und deren Materialverwendung ausgeführt werden dürfen. So soll ein Material-, Farb- und Formenmix verhindert werden, der sich ungünstig auf das Erscheinungsbild des historischen Dorfes auswirken würde.

Eine vergleichbare Regelung wird in **Absatz 2** auch für Außenwände an bestehenden Gebäuden getroffen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Mit Bezug auf die Niedersächsische Bauordnung (§ 80 Abs. 3 NBauO) behält sich die Gemeinde das Recht vor, Verstöße gegen diese ÖBV mit Geldbußen zu ahnden und unterstreicht so ihre Entschlossenheit, die Ziele dieser Gestaltungssatzung umzusetzen.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung wird nach dem Ratsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Borstel um die Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert).....	2
Abbildung 2: Gebäude- und Freiraumstruktur Borstel.....	3
Abbildung 3: Typische grüne Tore in Borstel.....	6
Abbildung 4: Beispiel für ein begrüntes Satteldach	7
Abbildung 5: Beispielhafte Visualisierung der Mindestabstände	8
Abbildung 6: Ziegelmauer in Borstel	9
Abbildung 7: Heckeneinfriedungen in Borstel.....	10