

# **1. Änderungs- und Erweiterungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. (Gestaltungssatzung Mardorf)**

---

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) in der zurzeit geltenden Fassung, und aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **04.02.2010** folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Diese Satzung besteht aus den textlichen Festsetzungen und dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 mit den Begrenzungen des Geltungsbereiches.

## **§ 2 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift gilt für bestimmte Bereiche der Ortslage des Stadtteiles Mardorf. Der Geltungsbereich wird durch eine durchgezogene Linie im Übersichtsplan abgegrenzt.

## **§ 3 Gestalterische Festsetzungen für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift**

1. a) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude sind (mit Ausnahme der Gebäudeteile nach § 3 Abs. 10) nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Ziegelsteine (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben). Bei entsprechenden Fachwerkwänden sind auch von außen verputzte Gefache in den Farbtönen weiß (RAL 1013), hell-erdfarben (Farbspektrum nach RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 und 1024 sowie 9002) und rot bis rotbraun im oben genannten Farbrahmen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 36 qm Grundfläche können von außen sichtbar in Holz natur bzw. in braunen Farbtönen (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 1011, 8001 bis 8008, 8011 bis 8016, 8023 bis 8025) bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen entsprechend dem oben genannten RAL-Farbenregister ausgeführt werden.

- b) Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß § 3 Abs. 1 a) Sätze 1 bis 3 zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachpfannen (Dachpfannen ohne Glasanteile im Material), roten bis rotbraunen Faserzementplatten oder Metallprofilplatten in dem in § 3 Abs. 1 a) Satz 2 genannten Farbrahmen zulässig.

- c) Holzverkleidungen natur oder mit farblicher Oberflächenbehandlung in den Farbtönen gemäß § 3 Abs. 1 a) Satz 4 werden bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen. Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.
2. 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 Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.
  3. Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 38° - 60° betragen, bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Nebenanlagen 15° - 48°.
  4. Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (Dachziegel und Dachpfannen ohne Glasanteile in einer Beschichtung wie z. B. Engobe im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.
- Für Solaranlagen und sonstige Anlagen auf dem Dach, die der Energieversorgung dienen, sind andere konstruktionsbedingte Materialien zulässig. Hierbei haben die Module in ihrer Zusammensetzung eine abschließende rechteckige Form zu bilden, die an Graten eines Daches auch abgetreppert sein darf. Bis zu zwei Abtreppungen je Dachfläche sind zulässig.
5. Abweichende Dachformen und Dachdeckungen. Für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 36 qm Grundfläche, Wintergärten, untergeordnete Anbauten des Hauptkörpers sowie für Trafostationen des örtlichen Versorgungsunternehmens gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 2 - 4 nicht.
  6. Vorhandene Inschriften, Schnitzwerke, Gedenktafeln sowie bemerkenswerte Werksteine und Beschläge sind zu erhalten.
  7. Die Silos für die Lagerung von Dünger, Futtermitteln usw. werden von den Vorschriften des § 3 Abs. 1 - 4 ausgenommen.
  8. Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur lebende Hecken, vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Mauerpfeiler und Mauersockel sowie Mauern aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder Natursteinen zugelassen. Mauern und Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, nicht überschreiten.
  9. a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
 b) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.  
 c) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u. ä. nicht verdecken, sodass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.

- d) Für jedes Geschäft ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein. Zusätzlich ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.
- e) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- f) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Saisonschluss-, Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.
- g) Für Werbeanlagen sind die Farben
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
  - Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
- unzulässig.
10. Um- und Anbauten, die sich im Rahmen bestehender Gebäude vollziehen, dürfen abweichend von den Gestaltungsregeln dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlagen und den damit verbundenen Materialien ausgeführt werden.

#### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften des § 3 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft. Gleichzeitig treten die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 09.06.1983 und die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Bebauungsplan Nr. 217 "Hinter dem Kirchhofe" des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 02.03.1995 außer Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 10.03.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

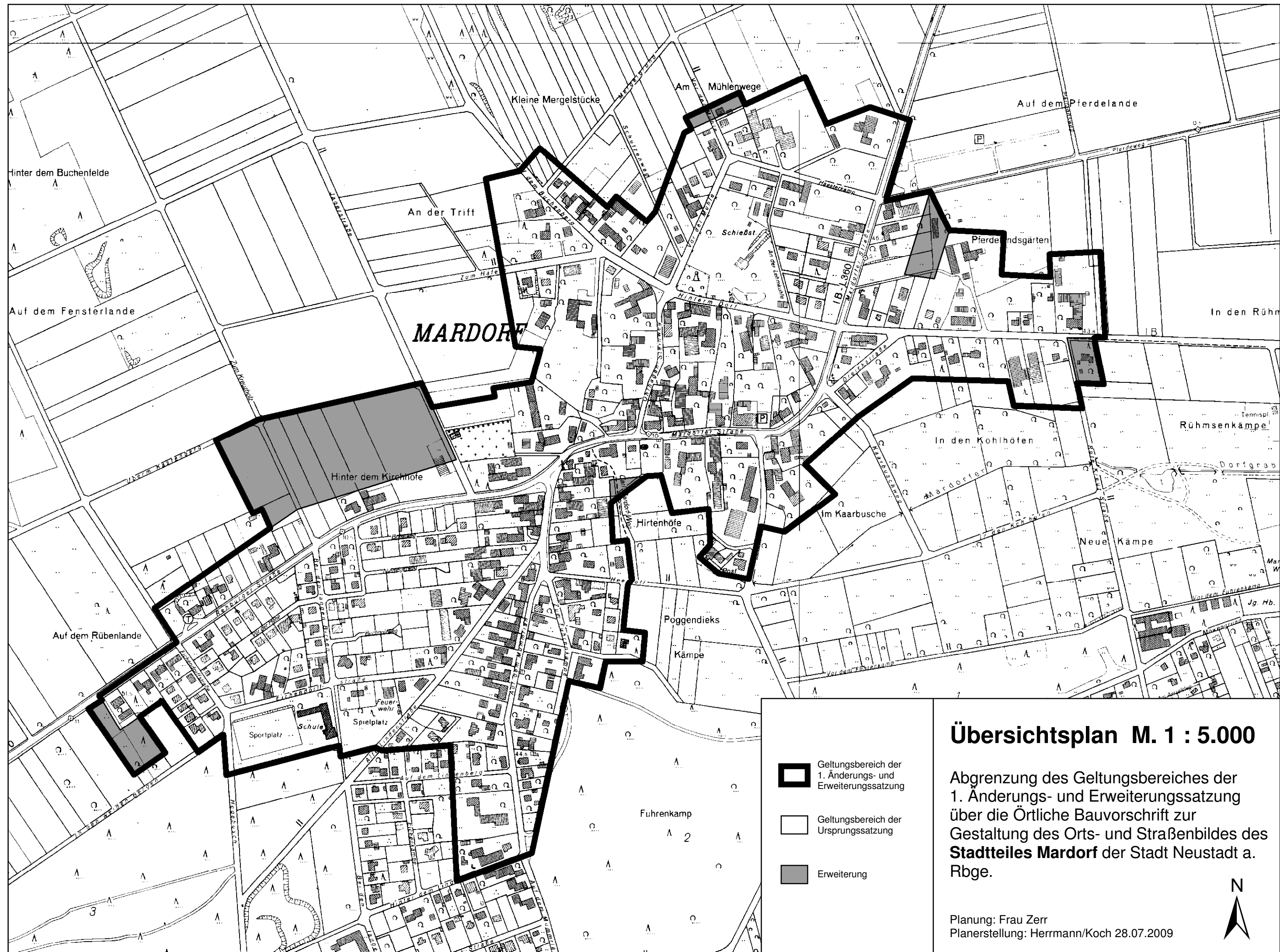
Uwe Sternbeck  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2010 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 14 erfolgt. Die 1. Änderung und Erweiterung der Örtlichen Bauvorschrift Mardorf ist am 15.04.2010 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 19.04.2010




STADT NEUSTADT A. RBGE.  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Dr. Weusthoff



## Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung über die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des **Stadtteiles Mardorf** der Stadt Neustadt a. Rbge.

-  Geltungsbereich der 1. Änderungs- und Erweiterungssatzung
-  Geltungsbereich der Ursprungssatzung
-  Erweiterung

Planung: Frau Zerr  
 Planerstellung: Herrmann/Koch 28.07.2009

