



**Begründung zur
Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich
der Außenbereichssatzung „Seehauser
Straße“
Gemeinde Grasberg**

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANAUFGSTELLUNG3

2. GELTUNGSBEREICH3

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE3

4. INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG4

4.1 Dachgestaltung4

4.2 Fassadengestaltung4

4.3 Ausnahmen5

4.4 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift5

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Hauptausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 13.11.2014 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Seehäuser Straße“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29,4 ha und erstreckt sich über etwa 2,4 km. Es befindet sich ca. 2 km nördlich des Hauptortes Grasberg, östlich des „Kirchdamms“ (K 10), südlich der Ortschaft Neu-Otterstein. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Lage und Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

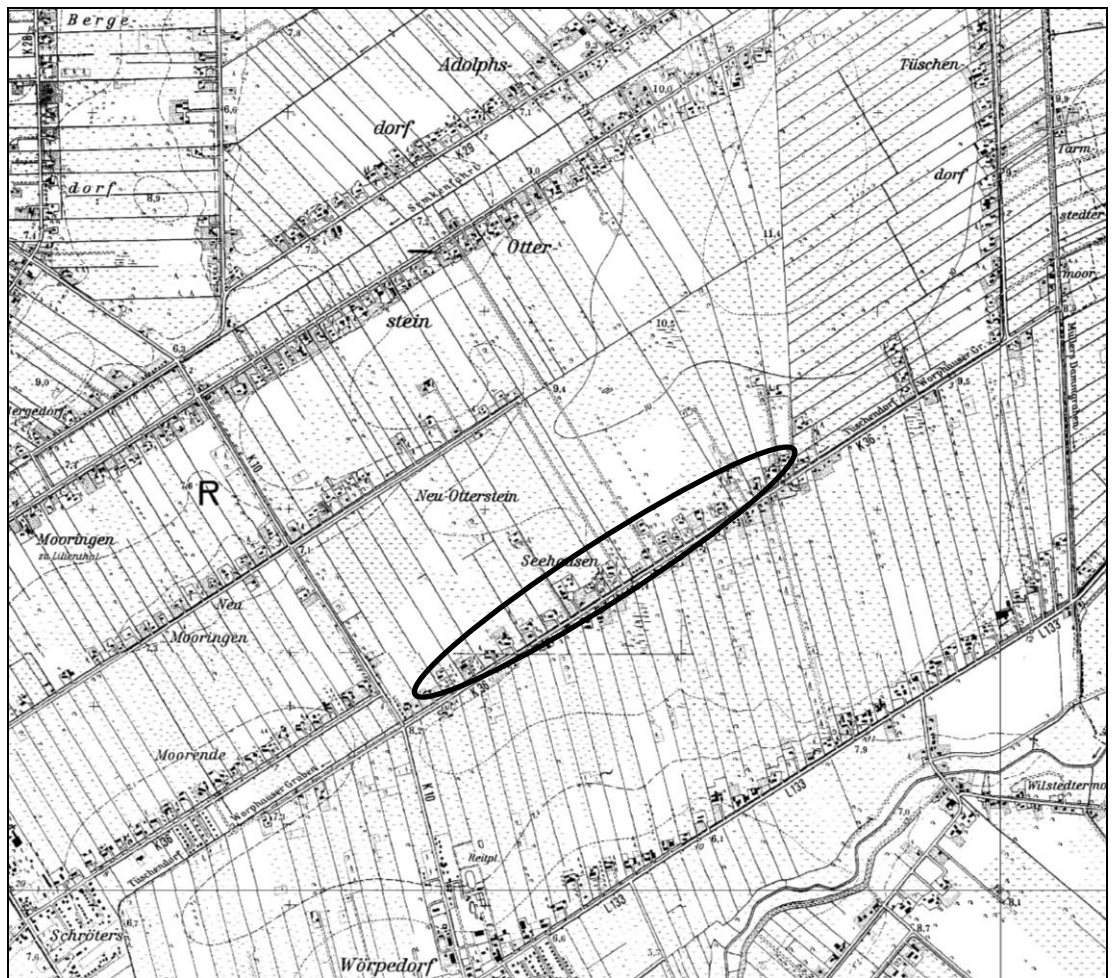


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsbereiches

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Außenbereichssatzung „Seehäuser Straße“ wird ein Bereich der Gemeinde Grasberg überplant, der in einem Gebiet der Gemeinde Grasberg liegt, das besonders stark durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Gebäudestruktur der typischen Findorff-Siedlungen ist in Seehäuser (nördlich der „Seehäuser Straße“) nicht zu sehr mit modernen Wohnbauten überprägt. Des Weiteren existiert ein denkmalgeschütztes Anlagenensemble (Baustandort 43), welches aus dem Wohngebäude (Fachwerkhaus mit Reetdeckung), der Scheune, dem

Stall und einem Ziehbrunnen gebildet wird. Die regionaltypischen Bauformen und –materialien sind daher noch erkennbar. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Grasberg dazu entschlossen, ergänzend zu der Außenbereichssatzung, für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen, um typische Gestaltungsmerkmale zu bewahren. Dabei ist es jedoch nicht Zielsetzung der Gemeinde die Ortschaft Seehausen als ein „Museumsdorf“ zu entwickeln, vielmehr soll die Gestaltungssatzung ausschließlich rahmengebende Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung beinhalten, da diese Gebäudeteile den größten Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes und damit das Ortsbild haben. Auf sehr detaillierte Gestaltungsvorschriften wird dagegen verzichtet, da den Grundstückseigentümern ein ausreichender Gestaltungsspielraum zugestanden werden soll.

4. INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG

4.1 Dachgestaltung

Neben Bereichen des Plangebietes, die durch neuzeitliche Siedlungsstrukturen und Gebäude geprägt werden, sind im übrigen Gebiet auch noch die überwiegend historischen Gebäudestrukturen erkennbar.

Innerhalb dieses Bereiches sind zwei charakteristische Gebäudetypen mit sehr unterschiedlichen Dachneigungen anzutreffen. Für die Wohnwirtschaftsgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit relativ steilen Dachneigungen typisch. Die Dachform, -neigung und -farbe der häufig ebenfalls relativ großen Nebengebäude variiert dagegen.

Die Gemeinde Grasberg hat sich daher entschlossen, in der örtlichen Bauvorschrift eine Differenzierung bezüglich der zulässigen Dachneigungen vorzunehmen, die sich an den historischen Bauformen orientiert. Daher sind für Hauptgebäude nur Dachneigungen zwischen 40° und 55° zulässig. Für Nebengebäude wird dagegen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten lediglich eine Mindestdachneigung festgelegt, um Flachdächer auszuschließen.

Für öffentliche Gebäude sind ausnahmsweise abweichende Dachneigungen zulässig. Dadurch wird seitens der Gemeinde den besonderen funktionalen Ansprüchen öffentlicher Einrichtungen (z. B. Feuerwehrgebäuden) Rechnung getragen.

Insbesondere bei den im Plangebiet häufig anzutreffenden ehemaligen großvolumigen landwirtschaftlichen Wohnwirtschaftsgebäuden nimmt die Dachfläche einen relativ großen Teil des Gebäudes ein und kann häufig noch aus großer Entfernung wahrgenommen werden. Glänzende und das Sonnenlicht reflektierende Oberflächen haben eine erhebliche Fernwirkung und können daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird daher geregelt, dass neben der Farbe historischer Reeteindeckungen ausschließlich folgende gedeckte, nicht glänzende Farben zulässig sind: Rot, Rotbraun und Braun. Zugleich werden dadurch ortsuntypische Farbgebungen, z. B. blaue oder grüne Dächer, ausgeschlossen. Zur Orientierung bei der Farbauswahl benennt die örtliche Bauvorschrift das zulässige Farbspektrum mit der Angabe von genormten RAL Farben.

Bestimmte Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen. Diese Ausnahmeregelung ist bei Solaranlagen, Wintergärten und untergeordneten Gebäudeteilen aus konstruktiven Gründen erforderlich. Ferner erstreckt sich die örtliche Bauvorschrift nicht auf kleinere Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis zu einem Volumen von 60 m³, da die genannten baulichen Anlagen aufgrund ihres geringen Volumens kaum Einfluss auf das Ortsbild haben.

4.2 Fassadengestaltung

Neben dem Dach sind die Außenwände das wichtigste Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Daher wurden ebenfalls Regelungen zur Fassadengestaltung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes weisen die Hauptgebäude Fassaden aus hellem Putz- sowie rot / rotbraunem Klinkermauerwerk bzw. Fachwerk mit entsprechenden Ausfachungen auf. Auch die Nebengebäude besitzen häufig Klinkerfassaden oder bestehen aus Holz. Die genannten Farben sowie das Material der Außenfassaden sind daher von hoher Bedeutung für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind für die Fassaden baulicher Anlagen auch zukünftig ausschließlich Verblend- und Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung, Fachwerk sowie Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Diese dürfen auch zukünftig entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand aus Holz in brauner Farbgebung errichtet werden.

Die Farbgebung sowie die Materialwahl für die übrigen Fassadenteile bleibt den jeweiligen Hauseigentümern überlassen.

4.3 Ausnahmen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine hohe Anzahl von Bestandsgebäuden. Ein Teil davon entspricht allerdings nicht der örtlichen Bauvorschrift.

Um den Erhalt auch dieser baulichen Anlagen sicherzustellen und eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, wurde eine Ausnahmeregelung für den Umbau und die Erweiterung von Bestandsbauten in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Des Weiteren befindet sich am Baustandort 43 ein denkmalgeschütztes Ensemble, bestehend aus dem Wohnwirtschaftsgebäude (Fachwerkhaus mit Reeteindeckung), der Scheune, dem Stall und einem Zierbrunnen, welches die gemäß § 3 Absatz 2 NDSchG unter Schutz stehen.

Auf Grund seines Alters, der regionaltypischen Gestaltung und der Einzigartigkeit in der „Seehauser Straße“ stellt dieses Gebäude eine Besonderheit dar, so dass in der örtlichen Bauvorschrift zu der Außenbereichssatzung „Seehauser Straße“ eine Ausnahmeregelung getroffen wurde. Nach dieser können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich sind und diesem damit zu Gute kommen.

4.4 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Die vorliegende Gestaltungsatzung enthält lediglich Rahmen gebende Elemente, welche die Grundstückseigentümer in der Gestaltung ihrer Gebäude nicht wesentlich einschränken. Um das Planungsziel, die Erhaltung des Ortsbildes, gegenüber den Gebäudeeigentümern durchzusetzen, hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine Geldbuße zu verhängen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 16.07.2015

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. D. Renneke

Grasberg, den 16.07.2015

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2015 bis 17.04.2015.
2. Die Begründung hat gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 16.07.2015

L. S.

Gez. Schorfmann
Bürgermeisterin
(Schorfmann)