



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

**- Abschrift -**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. PLANAUFGSTELLUNG .....3

2. GELTUNGSBEREICH .....3

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....3

4. INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG .....4

4.1 Dachgestaltung .....4

4.2 Fassadengestaltung .....4

4.3 Ausnahmen .....5

4.4 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift .....5

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 04.05.2018 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Grasdorfer Straße“ beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 21,25 ha, die sich insgesamt über etwa 1,8 km entlang der Grasdorfer Straße erstreckt. Es befindet sich ca. 1,5 km südlich des Hauptortes Grasberg, westlich der Ortschaft Huxfeld. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Außenbereichssatzung „Grasdorfer Straße“.

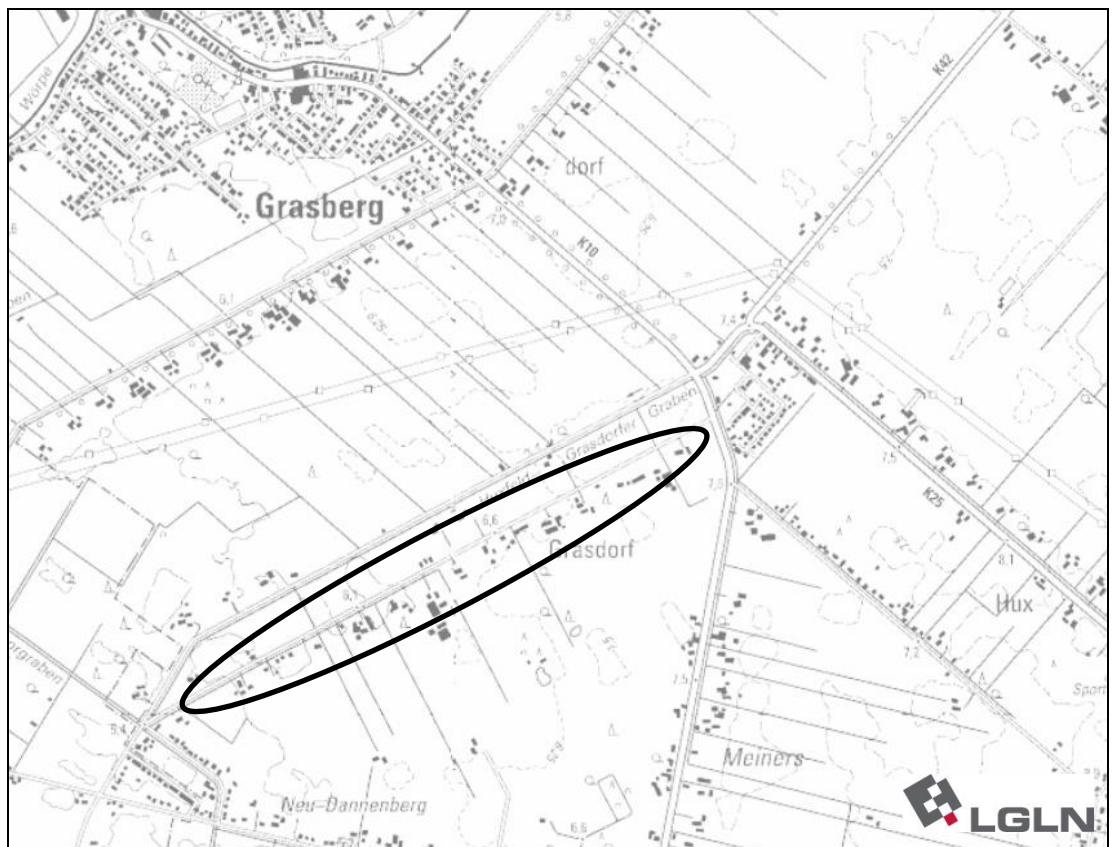


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsbereiches

## 3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Außenbereichssatzung „Grasdorfer Straße“ wird ein Bereich der Gemeinde Grasberg überplant, der in einem Gebiet der Gemeinde liegt, das durch Findorff-Siedlungen geprägt ist. Die Gebäudestruktur der typischen Findorff-Siedlungen ist in Grasdorf sowohl durch die ehemaligen Hofstellen als auch durch das Vorhandensein von modernen Wohnbauten, teilweise auf kleineren Grundstücken, geprägt. Die regionaltypischen Bauformen und –materialien sind jedoch 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 Grasdorf 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 m<sup>3</sup>, 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 aus-

schließlich 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.

#### **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 25.05.2018 / 15.08.2018

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

Gez. D. Renneke

Grasberg, den 18.09.2018

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 26.06.2018 bis 03.08.2018.
2. Die Begründung hat gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 09.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den 18.09.2018

L. S.

Gez. Schorfmann  
Bürgermeisterin  
(Schorfmann)