

Vorentwurf

Begründung
Örtliche Bauvorschrift
für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor

Stand: 27.11.2018



Stadt Osterholz-Scharmbeck
Landkreis Osterholz
Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift	3
3	Sachlicher Geltungsbereich und Begriffsbestimmung	4
3.1	Dachgestaltung	4
3.2	Fasadengestaltung	4
3.3	Einfriedungen	4
3.4	Ausnahmen	5
3.5	Ordnungswidrigkeiten	5
4	Verfahrensvermerke	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Siedlungsstruktur 2017 (Kataster) oben und 1876 (Urkarte Flur 16) unten, ohne Maßstab.	2
Abbildung 2: Räumliche Lage der sechs Teilbereiche der Satzung, ohne Maßstab.	3

1 Erfordernis und Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift

Die Stadt Osterholz-Scharmbeck plant in der Ortschaft Teufelsmoor die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch, um Planungssicherheit über die Zulässigkeit von ergänzender Bebauung für einzelne ausgewählte Bereiche zu erlangen.

Hintergrund sind die in den letzten Jahren gestiegenen Anfragen aus der Ortslage bezüglich Erweiterungs-, Umnutzungs-, Ersatz-, und Ergänzungsbauten, um vorrangig Wohnnutzung an dafür geeigneten Standorten umzusetzen.

Mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium der Außenbereichssatzung wird für sechs Teilgebiete die Möglichkeit zur o.g. baulichen Arrondierung geschaffen.

Die Teilgebiete befinden sich sämtlich nördlich der „Teufelsmoorstraße“. Teilgebiet 1 und 2 befinden sich am „Priggeweg“, Teilgebiet 3 an der Straße „Zur Kleinen Reihe (Ortsbezeichnung: „Lütjen Weg“), Teilbereich 4 ebenfalls an der Straße „Zur Kleinen Reihe“ und die Teilbereiche 5 und 6 an der Straße „Am Günnemoor“.

Während die Siedlungsstruktur südlich der Teufelsmoorstraße historisch bedingt durch die Anlage von Einzelgehöften in Warftsituationen geprägt wird, befinden sich nördlich der Teufelsmoorstraße die Siedlungsbereiche der Teilbereiche in räumlich zusammenhängenden Strukturen. Diese grundsätzliche städtebauliche Struktur ist seit dem 16. Jahrhundert nachweisbar und über die Jahrhunderte weitgehend unverändert geblieben (siehe Abbildung 1). Sie ist historisch durch die Entwässerungs- und Erschließungsstruktur sowie der Beschaffenheit des Baugrundes begründet.

Die städtebauliche und architektonische Struktur der sechs Teilbereiche der Satzung bildet jedoch kein funktional-räumliches (landwirtschaftliches) Ensemble wie südlich der Teufelsmoorstraße mit den Einzelgehöften, sondern stellt eine Aneinanderreihung unterschiedlicher Funktionen von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, Wohngebäuden und sonstigen (zum Teil umgenutzten) Nebenanlagen dar. In den letzten Jahrzehnten wurden zudem Einfamilienhausstrukturen auf den alten Hofstellen errichtet, die in ihrer Erscheinung (Größe, Form, Material und Farbe) sich nicht aus den örtlichen Strukturen ableiten lassen.

Gleichwohl sind insbesondere durch Umbauten auch regionaltypische Bauformen- und -strukturen erhalten und weiterentwickelt worden, die zum Erhalt des Erscheinungsbildes der Ortschaft wesentlich beitragen (z.B. „Kleines Haus im Moor“).

Mit der örtlichen Bauvorschrift sollen diese regionaltypische Bauformen- und -strukturen behutsam gesichert und weiterentwickelt werden.

Die örtliche Bauvorschrift gibt somit als Gestaltungssatzung den rahmengebenden Charakter zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zum Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen und lehnt sich an die Gestaltungssatzungen weiterer Moorsiedlungen im direkten Umfeld (z.B. in den Gemeinden Grasberg, Worpsswede, Lilienthal) an.

Auf sehr detaillierte Gestaltungsvorschriften wird verzichtet, da auch ein entsprechender Gestaltungsspielraum zugelassen werden soll.

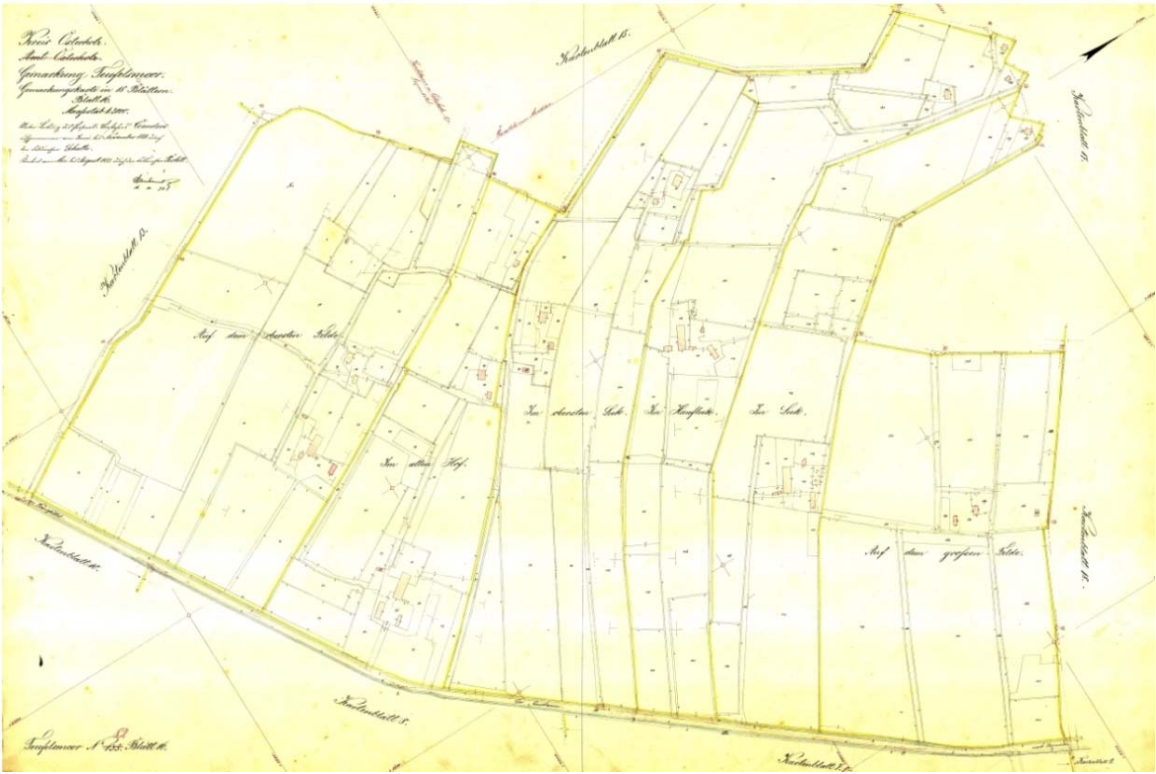


Abbildung 1: Gegenüberstellung der Siedlungsstruktur 2017 (Kataster) oben und 1876 (Urkarte Flur 16) unten, ohne Maßstab.

2 Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift



Abbildung 2: Räumliche Lage der sechs Teilbereiche der Satzung, ohne Maßstab.

3 Sachlicher Geltungsbereich und Begriffsbestimmung

3.1 Dachgestaltung

(zu 1.1 der Bauvorschrift): Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptanlagen geneigte Satteldächer über 30° mit den Sonderformen Walm und Krüppelwalm typisch. Bei sehr großen Anlagen, insbesondere bei Nebenanlagen, sind auch flachere Dachneigungen vorhanden. Diese ortstypische Gestaltung soll fortgeschrieben werden, demzufolge sind bei Hauptgebäuden nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm, und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel-, Walm, und Krüppelwalmdächer muss zwischen 22° und 55° liegen, die der Pultdächer zwischen 15° und 30°. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung wird auch auf Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen von mehr als 40 m³ angewendet, da diese ebenfalls einen ortsbildprägenden Charakter aufweisen.

(zu 1.2 der Bauvorschrift): Die Auswahl des zulässigen Farbspektrums orientiert sich an der ortsüblichen Gestaltung und soll die Verwendung untypischer Farbgebungen (z.B. blaue oder grüne Dächer) oder die Verwendung von reflektierenden Materialien (engobierte Materialien, Metall) verhindern. Zur Orientierung der Farbauswahl benennt die örtliche Bauvorschrift das zulässige Farbspektrum mit der Angabe von genormten RAL Farben¹. Die zuvor beschriebenen Regelungen gelten aus konstruktiven bzw. energetischen Gründen jedoch nicht für Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Vordächer.

3.2 Fassadengestaltung

(zu 2.1 der Bauvorschrift): Aufgrund der Heterogenität der baulichen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet sind unterschiedliche Fassadenmaterialien und -farben vorhanden. Hauptgebäude in Holz- oder Holzständerbauweise sind häufig mit Holzverschalungen oder mit sichtbarem Fachwerk errichtet worden; Ausfachungen sind in Ziegelbauweise und / oder Lehmfüllungen, verputzt oder gestrichen vorhanden. Später errichtete Gebäude sind vorrangig in Massivbauweise mit Klinker-/ Ziegelverblendungen versehen worden. Bauzeitpunkt und Funktionen bestimmten somit die äußere Gestaltung.

Durch diese historisch-funktional bedingte Vielfaltigkeit in der Fassadengestaltung werden deshalb neben dem vorherrschenden Verblend- bzw. Klinkermauerwerk auch Fachwerk, Holzverschalungen in den unter 3.1 genannten Farbspektren zugelassen. Putzmauerwerk ist auch in weißem und beigeem Farbspektrum zulässig. Für Außenfassaden von untergeordneten Nebengebäuden und Garagen, sowie überdachten Stellplätzen ist auch Holz in brauner Farbgebung zulässig.

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

3.3 Einfriedungen

(zu 3.1 der Bauvorschrift): Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen in Form von standortheimischen Laubgehölzhecken (z.B. Linguster, Hainbuche, Feldahorn,

¹ RAL 2001 Rotrange; RAL 3000 Feuerrot; RAL 3001 Signalrot; RAL 3002 Karminrot; RAL 3003 Rubinrot; RAL 3009 Oxidrot; RAL 3011 Braunrot; RAL 8004 Kupferbraun; RAL 8012 Rotbraun.

Rotbuche), Holzzäune oder Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Geländeoberkante des entsprechenden Grundstückes.

Grundstückseinfriedungen gehören zu den prägenden Gestaltelementen in der Ortslage. Mit den gewählten Materialien und der Begrenzung der Höhenentwicklung sollen ortsbilduntypische Materialien und Formen wie Metallzäune, Flachdachbungalow etc. verhindert werden.

3.4 Ausnahmen

(zu 4.1 der Bauvorschrift): 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.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

(zu 5.1 der Bauvorschrift): Die vorliegende Gestaltungsatzung enthält lediglich rahmengebende 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.

4 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor beschlossen. Der Beschluss ist am 23.06.2018 im Osterholzer Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Osterholz-Scharmbeck, den xx.xx.20xx

gez. Rohde

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am xx.xx.20xx dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.20xx durch Veröffentlichung im Osterholzer Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor und die Begründung haben vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Osterholz-Scharmbeck, den xx.xx.20xx

gez. Rohde

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.20xx als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den xx.xx.20xx

gez. Rohde

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor ist am xx.xx.20xx durch Veröffentlichung im Osterholzer Kreisblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor ist damit am xx.xx.20xx rechtsverbindlich geworden.

Osterholz-Scharmbeck, den xx.xx.20xx

gez. Rohde

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung Teufelsmoor ist die Verletzung von Vorschriften bei Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Osterholz-Scharmbeck, den xx.xx.20xx

gez. Rohde

Bürgermeister