



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

**- Abschrift -**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	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. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 20.05.2010 die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ beschlossen.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 53,5 ha große Gebiet erstreckt sich nördlich des Hauptortes Grasberg in West-Ost-Ausrichtung entlang der Ottersteiner Straße über eine Länge von ca. 3,5 km. Der Satzungsbereich liegt südlich der Semkenfahrt, einem noch heute zum Teil schiffbaren Graben, über den früher die Torftransporte aus den Ortschaften Richtung Bremen gingen. Die genaue Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

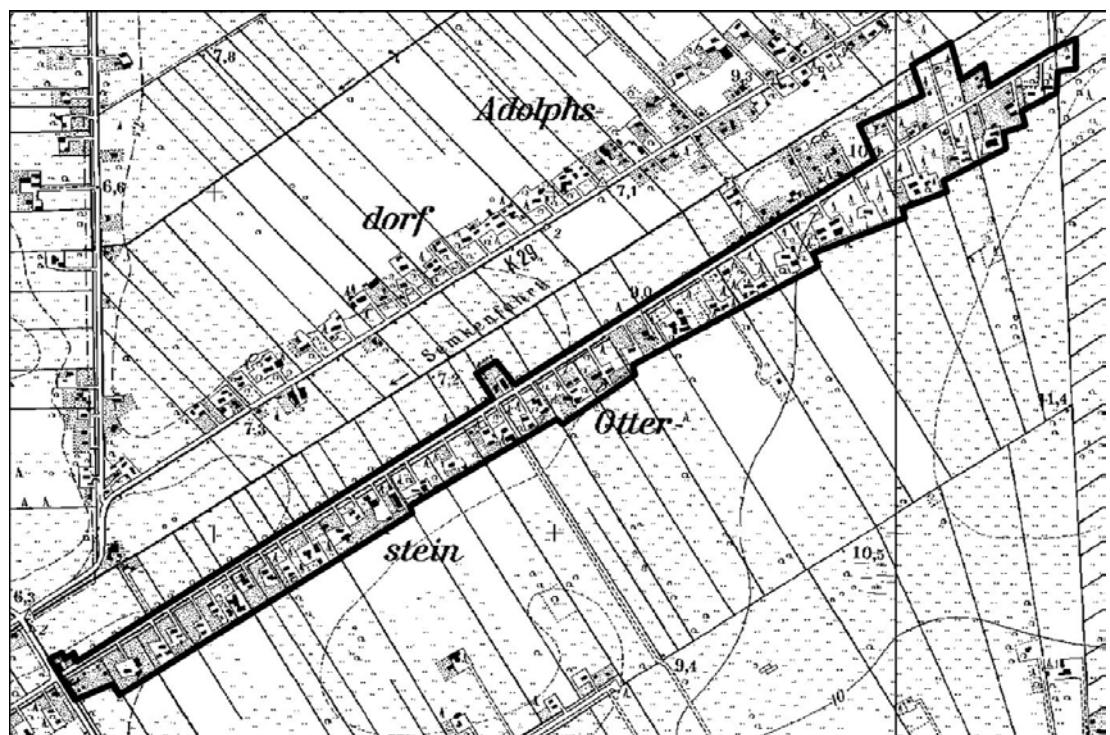


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsbereiches

## 3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Außenbereichssatzung „Ottersteiner Straße“ wird ein Bereich der Gemeinde Grasberg überplant, der überwiegend durch relativ gut erhaltene Findorffsche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude mit regionaltypischen Bauformen und -materialien aufweist. Daher 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 jedoch nicht Zielsetzung der Gemeinde die Ortschaft Otterstein 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, wie sie im Rahmen der Dorferneuerungsplanung formuliert

worden sind, 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.

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 ortstypische 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 untergeordnete Gebäudeteile 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 überwiegend Fassaden aus rot / rotbraunem Klinkermauerwerk bzw. hellem Putzmauerwerk und 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 sowie Fachwerk und 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, sollte sich im Idealfall aber an den Gestaltungsempfehlungen der Dorferneuerungsplanung orientieren.

#### 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 20.10.2010 / 08.11.2010 / 22.02.2011 / 30.03.2011

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180  
28309 Bremen

gez. D. Renneke

Grasberg, den 14.03.2011

L. S.

gez. Schorffmann

Bürgermeisterin  
(Schorffmann)

**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 21.06.2010 bis 21.07.2010.
2. Die Begründung hat gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2010 bis 21.07.2010 öffentlich ausgelegt.
3. Die Begründung hat gemäß § 97 NBauO i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 20.12.2010 bis 21.01.2011 erneut öffentlich ausgelegt.

Grasberg, den 14.03.2011

L. S.

gez. Schorffmann

Bürgermeisterin  
(Schorffmann)