



**Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift für den
Bereich der „Außenbereichssatzung Worpheim“**

Gemeinde Worpswede

- Entwurf (Stand: 28.08.2020) -

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANAUFGSTELLUNG3

2. GELTUNGSBEREICH3

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE3

4. INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG4

4.1 Dachgestaltung4

4.2 Fassadengestaltung4

4.3 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift4

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede in seiner Sitzung am die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der „Außenbereichssatzung Worpheim“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 13,47 ha befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes und wird durch die Worpheimer Straße sowie die Straße Heudamm erschlossen.

Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der „Außenbereichssatzung Worpheim“.

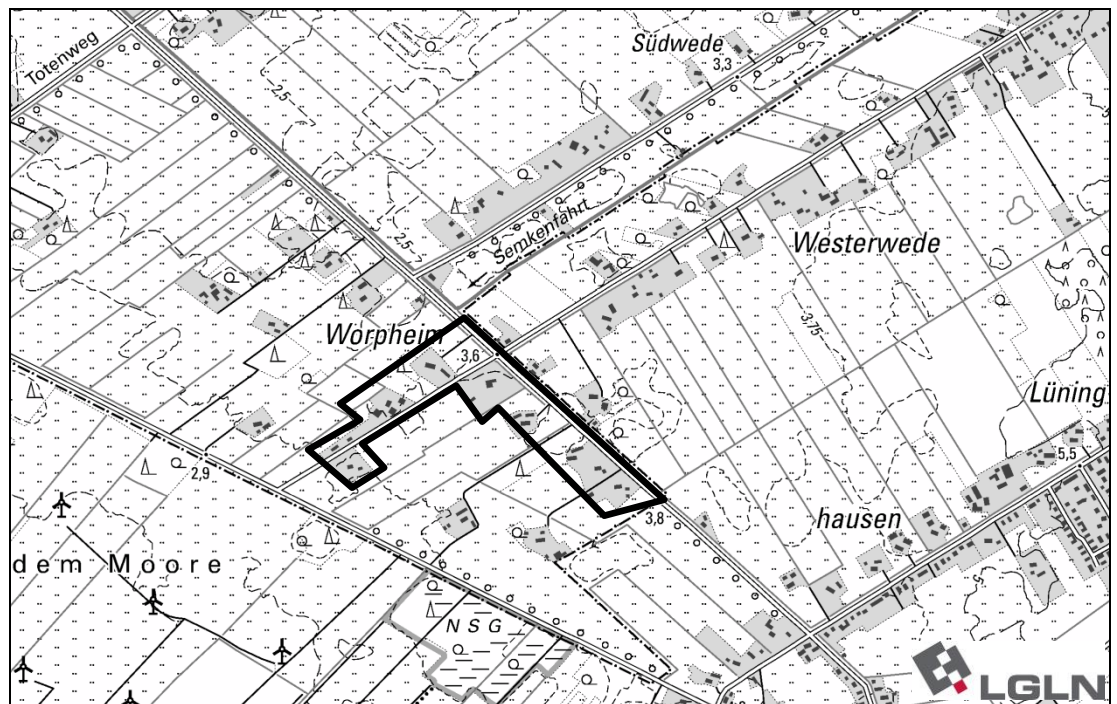


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet der „Außenbereichssatzung Worpheim“

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der „Außenbereichssatzung Worpheim“ wird ein Bereich der Gemeinde Worpswede überplant, der durch gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und eine Vielzahl ortsbildprägender Gebäude mit regionaltypischen Bauformen und -materialien aufweist. Daher hat sich die Gemeinde Worpswede 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 Worpheim 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 auf 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

Innerhalb des Satzungsgebietes 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 relativ großen Nebengebäude variiert dagegen stark.

Die Gemeinde Worswede 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 von 10° 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 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 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 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 ergänzend Regelungen zur Fassadengestaltung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes weisen die Hauptgebäude überwiegend Fassaden aus rot / rotbraunem Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk mit entsprechenden Ausfachungen auf. Auch die Nebengebäude besitzen häufig Ziegelfassaden 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 Ziegelmauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Außerdem ist bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtfassade Holz in der Verwendung als Holzdeckelschalung in gedeckter brauner, grüner und grauer Farbgebung sowie in der Naturfarbe von Holz zulässig.

Ausgenommen von den genannten Gestaltungsregelungen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Diese dürfen auch zukünftig 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 historischen Farbgebungen orientieren.

4.3 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Die vorliegende Gestaltungssatzung enthält lediglich Rahmen gebende Elemente, welche die Grundstückseigentümer in der Gestaltung ihrer Gebäude nicht wesentlich einschränken. Um

die Erhaltung des Ortsbildes gegenüber den Gebäudeeigentümern durchzusetzen, hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine Geldbuße zu verhängen.

Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Worpswede ausgearbeitet:

Bremen, den 28.08.2020

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

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
2. Die Örtliche Bauvorschrift hat gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den

.....
(Schwenke)
Bürgermeister