



Begründung zur
Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich
der Außenbereichssatzung „Bornreihe
- Neuaufstellung“
Gemeinde Vollersode

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	3
4.	INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG	4
4.1	Dachgestaltung	4
4.2	Fasadengestaltung	4
4.3	Ausnahmen	5
4.4	Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift	5
5.	HINWEIS	5
6.	RECHTSFOLGEN	6

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Bornreihe - Neuaufstellung“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindet sich zwischen Geestkante und Hammeniederung an der Bornreier Straße und umfasst eine Fläche von ca. 50,14 ha. Die genaue Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich der „Außenbereichssatzung Bornreihe - Neuaufstellung“ und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

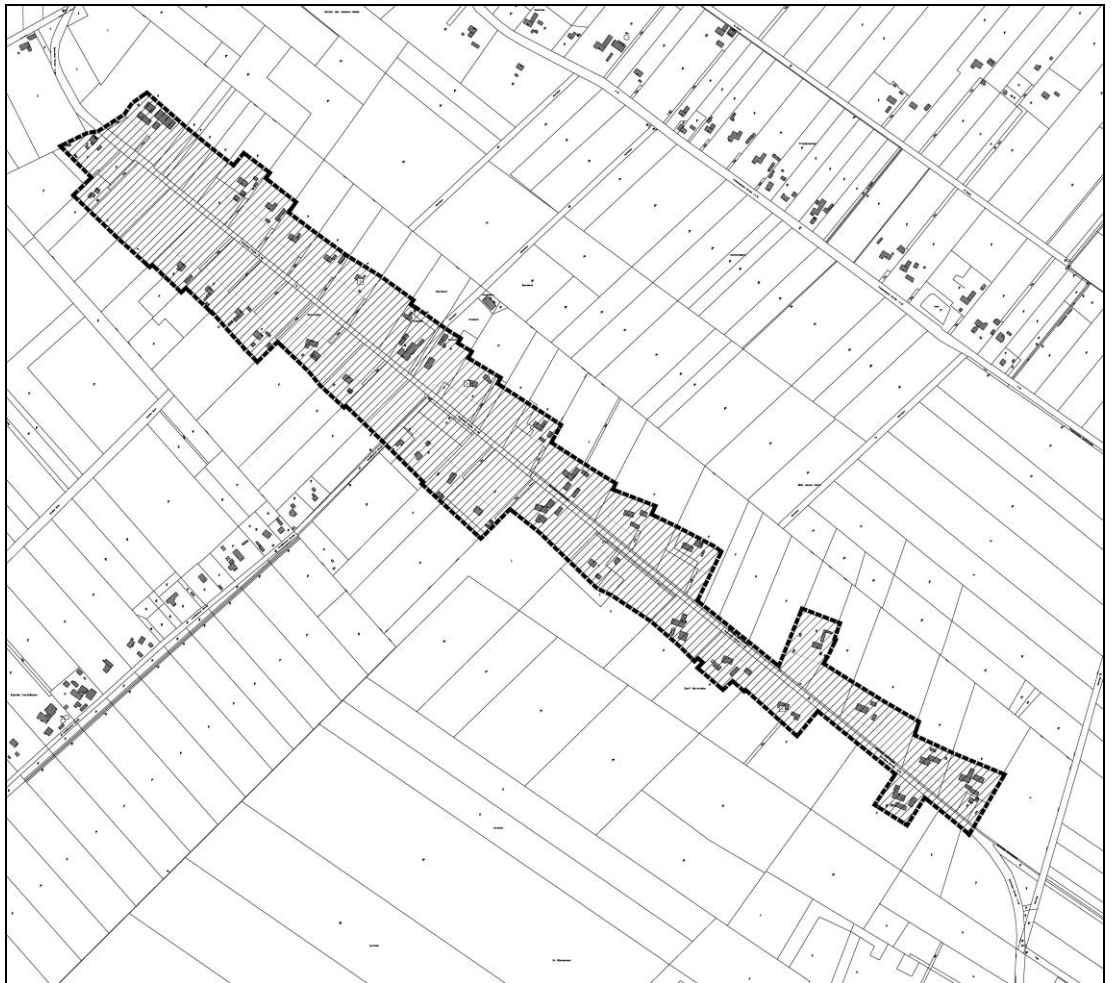


Abb. 1: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (unmaßstäblich, Quelle: LGLN)

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Außenbereichssatzung „Bornreihe - Neuaufstellung“ soll die im Jahr 2008 rechtskräftig gewordene Außenbereichssatzung aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Dazu gehört auch, dass die parallel zur Außenbereichssatzung „Bornreihe“ erarbeitete Örtliche Bauvorschrift überprüft und in einem moderaten Rahmen ergänzt wird. Das Ziel, auch weiterhin die relativ gut erhaltene Findorff'sche Siedlungsstruktur

sowie typische Gestaltungsmerkmale zu bewahren steht dabei weiterhin im Fokus. Da bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 2008 als Planungsziel benannt wurde, dass die Ortschaft Bornreihe ausdrücklich nicht als ein „Museumsdorf“ entwickelt werden soll, sondern lediglich rahmengebende Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen werden sollten, wird mit der vorliegenden Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschrift dieses Ziel konsequent weiterverfolgt.

4. INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG

4.1 Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes 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 stark.

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

Bei den Regelungen blieben bisher allerdings Sonderbauten unberücksichtigt, wie z. B. Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshäuser sowie bauliche Anlagen für schulische und sportliche Zwecke. Da hier nutzungsbedingt häufig andere Dachneigungen erforderlich sind, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung der Örtlichen Bauvorschrift eingeführt.

Insbesondere bei den im Plangebiet häufig anzutreffenden großvolumigen landwirtschaftlichen (ehemaligen)Wohnwirtschaftsgebäuden nimmt die Dachfläche einen relativ großen Teil der Fassade ein und kann häufig noch aus großer Entfernung wahrgenommen werden. Dies ist insbesondere im Bezug auf die Lage des Plangebietes in der Nähe der höher gelegenen Geestkante sowie dem EU-Vogelschutzgebiet „V 35 Hammeniederung“ von Bedeutung. Glänzende und das Sonnenlicht reflektierende Oberflächen haben eine erhebliche Fernwirkung und könnten negative Auswirkungen auf störreizempfindliche Vogelarten in der Umgebung 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. Dem Planungsziel entsprechend, dass auch moderne und inzwischen durchaus als ortstypisch anzusehende Gestaltungsmerkmale zugelassen werden sollen, wird im Rahmen der Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschrift ergänzend geregelt, dass auch Dacheindeckungen in Grau / Schwarz zulässig sind.

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 ein wichtiges Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, daher wurden ebenfalls Regelungen zur Fassadengestaltung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes weisen die Hauptgebäude, mit Ausnahme eines Holzhauses, ausschließlich Fassaden aus rot / rotbraunem Klinkermauerwerk bzw. Fachwerk mit entsprechenden Ausfachungen auf. Auch die Nebengebäude besitzen häufig Klinkerfassaden, sind aber ebenso häufig mit Holzfassaden versehen. Die genannten Farben sowie das Material der Außenfassaden sind daher von hoher Bedeutung für das Ortsbild. Daher sind für die Fassaden baulicher Anlagen auch Verblend- und Klinkermauerwerk in rot / rotbrauner Farbgebung sowie Fachwerk zulässig, aber auch Holzfassaden in rot / rotbrauner und brauner Farbgebung.

Ausgenommen von diesen Regelungen 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

Aufgrund der in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Energiekosten gewinnen für viele Hauseigentümer alternative Energiequellen, wie z. B. Solaranlagen, ständig an Bedeutung. Um den Einbau derartiger Anlagen als Elemente der Fassadengestaltung zu ermöglichen und zugleich eine einheitliche Fassadengestaltung zu erreichen, sind Solaranlagen als Teile der Außenfassaden ausschließlich in rot / rotbrauner Farbgebung zulässig.

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 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 Gestaltungssatzung 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.

5. HINWEIS

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Denkmalliste folgende Baudenkmale:

- Bornreier Straße Nr. 5: Wohnwirtschaftsgebäude Bj. 1874, 2-Ständerhaus, Fachwerk, Dacheindeckung mit Dachziegeln
- Bornreier Straße Nr. 18: Wohnwirtschaftsgebäude, Bj. 1887 2- Ständerhaus, Fachwerk, Dacheindeckung mit Reet
- Bornreier Straße Nr. 22: Wohnwirtschaftsgebäude, Mitte des 19. Jahrhunderts, 2-Ständerhaus, Fachwerk, Dacheindeckung mit Wellasbest

Bei einer zukünftigen Bebauung ist der Umgebungsschutz der vorhandenen Baudenkmale zu beachten, so dass von Seiten des Landkreises Osterholz im Rahmen der Baugenehmigung zusätzliche Auflagen hinsichtlich der Gebäudegestaltung gefordert werden könnten, die über die vorliegende Gestaltungssatzung hinausgehen. Es empfiehlt sich daher eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Bebauung mit der unteren Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.

6. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Neuaufrstellung der Örtlichen Bauvorschrift für den Bereich der Außenbereichssatzung „Bornreihe – Neuaufrstellung“ treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Vollersode ausgearbeitet:

Bremen, den 24.01.2022

instara

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

Vollersode, den

.....
(Greff)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweis:

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegen.

Vollersode, den

.....
(Greff)
Bürgermeisterin