

Anlage 2

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift vom ... Entwurf

Teil 1: Präambel/ Zielsetzungen

Fischerhude ist ein durch seine Historie sichtbar geprägter Ort, der sich bis heute seine Ursprünglichkeit weitgehend bewahrt hat. Durch seine besonderen Gestaltungsmerkmale besitzt er eine ganz eigene Charakteristik, die das Dorf von vielen anderen abhebt und in der Region ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Ziel dieser Satzung ist es, diese Charakteristik zu bewahren. Gleichzeitig sollen zeitgemäße und für das Ortsbild angemessene Weiterentwicklungen für kommende Generationen ermöglicht werden.

Die nachfolgenden textlichen und bildlichen Erläuterungen beschreiben diese Punkte ausführlich und bieten Hinweise und Orientierungsbeispiele für Veränderungen und Neugestaltungen. Die Freiräume mit ihrer Flora und Fauna spielen in Fischerhude eine besondere Rolle. Folgende, das Ortsbild prägende Merkmale sind dabei besonders hervorzuheben und zu beachten:

- teilweise große offene Freiräume zwischen den Gebäuden, z.B. Wasserläufe, Koppeln und Feuchtwiesen, - zahlreiche großkronige und freiraumbestimmende Bäume in unterschiedlichen Situierungen, - weitgehende Einblickmöglichkeiten vom öffentlichen Raum in die privaten Freiflächen (Vorgärten), - Einfriedungen der Grundstücke durch niedrige Holzzäune und / oder Hecken, - sehr unterschiedliche Flurstücksgrößen und - zuschnitte, - Straßenverläufe mit Sichtachsen, aber auch mit verschlungenen Führungen und mit Kopfsteinpflaster, versteckte Wege, - große Hofstellen mit Haupt- und Nebengebäuden, aber auch kleine(re) Einzelhäuser als Bebauungsmix,

- unterschiedliche freiraumprägende Stellung/ Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken, - Dominanz großer sattel- und walmdachgedeckter langrechteckiger (Bauern)Häuser mit niedrigen Traufhöhen, - diverse Zier- und Prunkgiebel in unterschiedlichen Gruppierungen und Stellungen zum Straßenraum, wechselnder Materialkanon der Fassaden mit Fachwerk, Mauerwerk, Putz, Dächer mit roter Ziegeldeckung.

Der Charakter des Ortes wird entscheidend durch das Zusammenspiel dieser Eigenschaften und durch die Wümme mit ihren Seitenarmen geprägt, weshalb beides zu schützen ist. Für Erhalt und Weiterentwicklung der ortsbestimmenden und gestaltprägenden Merkmale sollen Individualinteressen hinter dem öffentlichen Interesse zurücktreten. Gewerbe und Einzelhandel sollen eingebunden werden. Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist charakteristisch für Fischerhude und soll durch das Regelwerk nicht beeinträchtigt werden.

Teil 2: Textliche und bildliche Erläuterungen

Zu § 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 88 „Fischerhude-Ortskern“ und einen Teilbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87 „Molkereistraße“.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 gekennzeichnet.

Zu § 2 - Freiflächengestaltung

zu Abs. 2: Zur Umsetzung des Gebots, Laubbäume des Ortes zu erhalten, wird der Flecken ein Baumkataster erstellen, in dem der Baumbestand nach Art und Größe zu dokumentieren ist.

zu Abs. 3: Die vorgegebenen Beläge sollen eine weitgehend homogene Gestaltung des öffentlichen Straßenraums in Anlehnung an die ortsbildprägende historische Entwicklung in Fischerhude gewährleisten. Die Farbmuster ergeben sich aus der Musterkarte 1.

Wegen der Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum sind auch private Grundstücke von den Gestaltungsvorgaben erfasst.

zu Abs. 4: Die Einfriedungen privater und öffentlicher Flächen prägen den Ortskern Fischerhudes in besonderem Maße und sollen diesen prägenden Charakter erhalten. Die Vorgaben in Form und Farbe erfüllen diesen Zweck. Die Musterkarte 2 dient als Beurteilungsgrundlage für die Ausführung von Einfriedungen aus

Mauerwerk. Die Gestaltungsvorgaben für die genannten Sonderfälle und die ausnahmsweise Zulassung von in der Höhe begrenzten Hecken dienen der Gewährleistung des im Grundsatz offenen Ortsbildes unter angemessener Wahrung privater Schutzinteressen.

Zu § 3 - Baukörper und Typologien

Allgemeine Erläuterungen: Fischerhude wird im Wesentlichen durch drei historische Gebäudetypologien geprägt, die aus freistehenden Einzelbaukörpern oder aus durch einzelne Grundtypen zusammengesetzte Hausgruppen bestehen. Diese Gebäude sollen, auch unabhängig von teilweise bestehendem Denkmalschutz, als ortsbildprägende Gebäude erhalten werden und als Typus mit Bezug zu der jeweiligen Grundstücksgröße für Neubauten in den noch zur Bebauung stehenden Flächen zur Orientierung dienen.

zu Abs.1:

Nr. 1 - der beschriebene Haustyp des Fischerhuder Bauernhauses wird durch seinen rechteckigen Grundriss und die Ausbildung eines symmetrischen Satteldachs mit oder ohne Giebelabwalmungen definiert und stellt den ortsbildprägenden Haustyp dar.

Nr. 2 - der Zwerchhaustyp ist die im Ort meist gewählte Abweichung vom klassischen Bauernhaus und ebenfalls prägend für Fischerhude.

Nr. 3 - die Abwandlung in Geschosshöhe und fehlendem Zwerchhaus bestimmt den eineinhalb- bis 2-geschossigen Satteldachhaustyp als weiteren prägenden Haustyp des Ortes.

zu Abs.2: Beispiele für Sonderformen die sich in das Ortsbild eingefügt haben, sind in anliegenden Abbildungen zu sehen. Um diese Sonderformen auch in Zukunft zuzulassen, ohne den zu schützenden Gesamtcharakter des Ortes wesentlich zu beeinflussen, ist der Beirat für Baukultur (siehe Erläuterungen zu § 8 Abs. 2) bei der Stellungnahme der Gemeinde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dem Votum des Beirats soll mit dem Ziel des Einvernehmens zwischen den am Bau Beteiligten und der Behörde gefolgt werden.

Die Beteiligung des Beirates erfolgt, sofern erforderlich, durch den Flecken Ottersberg im Rahmen der Stellungnahme.

zu Abs.3: Die vorgegebenen Traufhöhen entsprechen den charakteristischen Merkmalen der zugelassenen Haustypen.

Zu § 4 - Dachausbildung

zu Abs.1: Hier wird das Satteldach als prägende Dachform des Ortes beschrieben, welche eine besonders wichtige Komponente der Ortsbildgestaltung darstellt.

zu Abs.2: Die beschriebenen Dachneigungen entsprechen den typischen Hausformen und sollen beibehalten werden; für Umbauten sind minimale Abweichungen zugelassen. Bei Erweiterungen (Anbau) kann die vorhandene Dachneigung aufgenommen werden.

zu Abs.3: Dachöffnungen sowie Ein- und Aufbauten sollen vor allem auf den vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen minimiert werden, um die Dachflächen nicht zu stören. Sofern auf Öffnungen oder Einbauten aus funktionalen Gründen nicht verzichtet werden kann, sind diese so auszuführen, dass die horizontale Wirkung und Großflächigkeit der Dachabwicklungen erhalten bleibt. Hierzu eignen sich horizontale Lichtbänder, schmale vertikale Lichtbänder, längenbetonte Schleppegauben, Fledermausgauben bei Reetdeckung (einzeln oder gereiht) und die regelmäßige Anordnung von stehenden identischen Dachflächenfenstern gleicher Einbauhöhen, Größe und stehender Formate. Die ausgeschlossenen Bauformen stören die angestrebte Geschlossenheit des Dachbildes erheblich.

zu Abs. 4: Die Materialvorgaben für die Dacheindeckung sollen den farblichen Grundcharakter der ortsbildprägenden Bebauung sichern (siehe Musterkarte 3).

zu Abs. 5: Moderne Solartechnik kann auch im Ortskern Fischerhudes eingesetzt werden, Solarenergienutzungen sollen sich aber auf die von den öffentlichen Räumen aus nicht einsehbaren Dachflächen beschränken. Die dafür gesetzten Vorgaben dienen der sachgerechten Abwägung zwischen der anzustrebenden

ökologischen Energienutzung und den Gestaltungszielen dieser Bauvorschrift. Beispiele für zugelassene Lösungen siehe anliegende Abbildungen. Da grundsätzlich möglichst ungestörte bzw. wenig gestörte Dachflächen hergestellt werden sollen wird deren Bestückung mit mehreren formal verschieden gestalteten Anlagen ausgeschlossen.

zu Abs. 6: Dachüberstände sollen aus Gründen der historischen Authentizität und der Gestaltung vermieden werden; in jedem Fall sind sie auf die angegebenen Minimalmaße zu beschränken.

Zu § 5 - Fassadenausbildung

zu Abs.1: Die Gebäudeöffnungen (Fenster/Türen etc.) bilden das Gesicht eines Hauses. Deshalb sind die ortsbildprägenden Merkmale bestehender Gebäude auch in diesem Bereich beizubehalten. Die Gestaltung ist in den Bauanträgen zeichnerisch darzustellen, um Abweichungen und deren Wirkungen im Vorfeld beurteilen zu können. Beispiele für charakteristische Proportionen und Gestaltungsformen siehe anliegende Abbildungen.

zu Abs. 2: Die senkrechte, stehende Gliederungsform soll als prägendes Gestaltungselement für Fenster erhalten werden. Soweit Sonderformen wie Schaufenster das nicht zulassen, sind die senkrechten Proportionen durch geeignete Untergliederungen herzustellen. Die genannten Sonderfälle erscheinen als Ausnahmen unter Wahrung der Gestaltungsziele zulässig. Beispiele siehe anliegende Abbildungen. Der Hinweis auf die Größenvorgaben bei vorgeschriebenen Rettungswegen dient der Klarstellung.

zu Abs. 3: Diese Festsetzung soll die „Aushöhlung“ der Fassadenflächen durch großflächige Rücksprünge vermeiden, da diese die regionaltypische geschlossene Wirkung der Baukörper konterkarieren. Aus diesem Grunde sind Vor- und Rücksprünge auf Haus- und Terrassenzugänge zu beschränken.

zu Abs. 4: Die detaillierten Material- und Farbvorgaben entsprechen den prägenden Elementen der vorhandenen Bebauung und sollen diese insoweit fortführen (Musterkarten 2 + 4).

zu Abs. 5: Die Vorgaben für Anbauten sollen gewährleisten, dass der Gesamtcharakter des Hauses nicht wesentlich gestört wird. Die baulichen Beschränkungen lassen gleichwohl angemessene Nutzungen weiter zu. Übereckausbildungen von Wintergärten verunklaren die grundsätzlich gewollte einfache Baukörperausbildung massiv und werden daher ausgeschlossen.

Zu § 6 - Nebenanlagen

Die Vorgaben für Hauptgebäude sollen auch auf regelmäßig vorhandene Nebengebäude wie Garagen und Schuppen angewendet werden, um mit der Gebäudeanordnung eine Ensemblewirkung auf dem jeweiligen Grundstück zu erreichen. Dach- und Fassadenausbildung der Nebenanlagen sollen daher hinsichtlich Farbgebung und Material passend zum Haupthaus gewählt werden.

Mit den genannten untergeordneten Anbauten sind z.B. Vorbauten gemäß Nr. 1.1 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO gemeint.

Zu § 7 – Werbeanlagen / Beschilderungen / Sonnenschutzanlagen

zu Abs. 1: Die Vorgaben für das Anbringen von Werbeanlagen dienen dazu, die bauliche Gestaltung und Struktur der Gebäude zu bewahren und eine dem typischen Ortsbild widersprechende Reklame-Vielfalt zu vermeiden. Die Anlagen müssen zurückhaltend und mit Bezug zum Gebäude gestaltet sein.

zu Abs. 2: vom Gebäude losgelöste oder an herausragenden Bauteilen angebrachte Werbung entspricht nicht dem Gebot der sich einfügenden Werbung.

zu Abs. 3: Leuchtwerbung im Sinne der Vorschrift ist auch beleuchtete Werbung, die dieselben zu vermeidenden Effekte erzeugt.

zu Abs. 4: Das Überkleben von großflächigen Schaufenstern oder Fassaden widerspricht dem in der Bauvorschrift geforderten Gebot flächig und farbig abgestimmter und offener Gebäudestrukturen und wirkt außerdem abweisend im Straßenraum.

zu Abs. 5: Die landesrechtlichen Regelungen des Straßen- und Wegerechts werden durch diese Vorschriften ergänzt. Sie dienen der Gewährleistung eines den Satzungszielen entsprechenden Erscheinungsbildes vor den Gebäuden im öffentlich sichtbaren Bereich.

Es dürfen beide Ansichtsseiten mobiler Werbeträger genutzt werden.

zu Abs. 6: Hinweisschilder im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die der touristischen Wegeführung dienen. Die Gestaltung aus Holz mit in der Regel geschnitzter oder gemalter Schrift entspricht dem traditionellen Erscheinungsbild der Schilder des Ortes.

Zu § 8 - Anwendungsbereich/ Ausnahmen/ Beirat für Baukultur

zu Abs. 1: Diese Regelung dient der verfahrensrechtlichen Klarstellung.

zu Abs. 2: Das Verfahren zur Erteilung von Ausnahmen von dieser Bauvorschrift erfolgt nach den Regeln der Niedersächsischen Bauordnung. Der zuständige Landkreis Verden als Baugenehmigungsbehörde wird jedoch die Prüfung und Bewertung der Ausnahmefähigkeit unter Beteiligung des Fleckens Ottersberg durchführen. Dessen fachlich zu begründende Stellungnahme ist in die Entscheidung einzubeziehen.

zu Abs. 3: Als zusätzliche Beurteilungsebene wird die Option geschaffen, den niedersächsischen Beirat für Baukultur als Beratungsgremium zur Beratung hinzuzuziehen. Damit wird die Fachkompetenz und externe Sichtweise genutzt, bei streitigen Entscheidungslagen einen den Zielen der Satzung entsprechenden Kompromiss zu finden, deren Umsetzung jedoch bei den zuständigen Gremien bleibt. Dieses innovative Verfahren soll der Transparenz und Beschleunigung von Baumaßnahmen dienen, die ansonsten über Rechtsmittelinstanzen langwierig geklärt werden müssten. Da der Beirat öffentlich tagen kann, kann auch ein Höchstmaß an Bürgerbeteiligung im Beratungsprozess gewährleistet werden. Die Regelung zur Kostentragung entspricht dem Verursacherprinzip.

Zu § 9 - Ordnungswidrigkeiten

zu Abs. 1: Die Ordnungswidrigkeiten müssen vorhersehbar und bestimmt sein; deshalb sind die zu ahnenden Tatbestände hier enumerativ aufgezählt.

zu Abs. 2: Der vorgesehene Bußgeldrahmen ergibt sich aus der NBauO. Der Flecken als Verfolgungsbehörde kann einen Bußgeldkatalog beschließen, in dem die Rahmensätze zur Anwendung im Einzelfall vorgegeben werden.

zu Abs. 3: Der Hinweis entspricht der Rechtslage, wonach bauordnungsrechtliche Maßnahmen zur Beseitigung von unzulässigen Baumaßnahmen oder Nutzungen auch unter Zwangsanwendung möglich sind. Die zuständige Behörde zur Entscheidung ist das Bauaufsichtsamt des Landkreises Verden.