

Satzung über
Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO i.V.m. § 9 (4)
BauGB)
für die
„Wohnsiedlung Upjever“



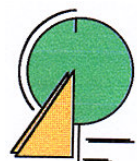
Entwurf

23. September 2014

Begründung/Satzung

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL	1
2.0	ERLÄUTERUNGEN ZUM SATZUNGSTEXT	3
2.1	Wohngebäude allgemein	3
2.2	Dachgestaltung	3
2.3	Fassadengestaltung	4
2.4	Gestaltung der Öffnungen	4
2.5	Gestaltung durch Überdachungen, Wintergärten, Außentreppen, Balkone und Dachterrassen	5
2.6	Technische Installationen am Gebäude	5
2.7	Nebengebäude	5
2.8	Gestaltung durch Einfriedungen, straßenseitige Grundstücksgestaltung	6
3.0	SATZUNGSTEXT	7

1.0 ANLASS UND ZIEL

Die „Wohnsiedlung Upjever“ stellt ein besonderes baukulturelles Zeugnis ihrer Zeit dar. Die städtebauliche Struktur der denkmalgeschützten Wohngebäude aus den Jahren 1936 und 1956 setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammen. Die Wohnhäuser sind eingeschossig, als Dachform wurden einheitlich Satteldächer verwendet, auf denen verschiedene Gauben vorzufinden sind. Die Außenwände sind einheitlich mit roten Klinkern gemauert, bei den Häusern aus dem Jahr 1936 sind in den Giebeldreiecken horizontale Holzverschalungen angebracht. Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt. Besonders prägend sind auch die Fenster mit ihren breiten weißen Holzrahmen. Die Freiflächen sind durch einen großen Grünflächenanteil und einen bezeichnenden Gehölzbestand geprägt.

Aus diesem Grund steht die gesamte Siedlung unter dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ der Stadt Schortens für den gesamten Siedlungsbereich, in dem neben der städtebaulichen Sicherung der vorhandenen Gebäude auch die Nachverdichtung durch eine geplante Bebauung geregelt wird, wurde diese Gestaltungssatzung erstellt. Hierin werden gestalterische Vorgaben und Hinweise für die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden innerhalb der ehemaligen Soldatensiedlung definiert, um das prägende Erscheinungsbild zu erhalten. Auch die Gestaltung der Außenbereiche, die diesen Siedlungsbereich ebenso prägen wie die baulichen Anlagen, sollen durch entsprechend definierte Vorgaben weitestgehend erhalten bleiben.

Mit dem Bau der ehemaligen Soldatensiedlung im Stadtteil Upjever der Stadt Schortens wurde im Zuge der Errichtung des Fliegerhorstes Jever unter der Leitung des Luftwaffenbauamtes Wilhelmshaven im Jahr 1936 begonnen. In dieser Zeit wurden die Häuser entlang der Edertstraße und der Upjeverschen Straße sowie ein Großteil der Häuser entlang der Schumacherstraße gebaut. Da mehrere Architekten die an dem Bau der Wohnhäuser beteiligt waren aus dem Umfeld von Fritz Höger kamen, sind stilistische Gemeinsamkeiten mit den Stadtrandsiedlungen in Hamburg und Meppen von Fritz Höger eindeutig zu erkennen, wie zum Beispiel die Dach- und Gebäudeform, die Materialität sowie die Fenster. Die freistehenden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erinnern bewusst an Siedlungen von landwirtschaftlichen Arbeitern.

Fritz Höger, der unter anderem durch den Bau des Chilehauses in Hamburg auch bis über die Grenzen Norddeutschlands bekannt wurde, war Anhänger einer regional geprägten Architektur, die sich durch die Verwendung von Ziegeln und Holz als Baumaterialien in die norddeutsche Landschaft einfügen.

Zur Erhaltung und Entwicklung dieser relativ unberührten, baukulturell wertvollen Struktur ist die zukünftige Bebauung unter den gestalterischen Kriterien dieser Satzung fortzuführen.

Da im zweiten Weltkrieg kaum etwas zerstört wurde, wurde die Anlage nach Kriegsende von den Alliierten übernommen. Im Jahr 1951 wurde der Fliegerhorst Jever mit der dazugehörigen Siedlung Upjever von der Royal Airforce übernommen. Diese errichtete im Jahr 1956 fünf zusätzliche Reihenhäuser entlang der Schumacherstraße (Hausnummer 28-66). Diese Häuser lehnen sich in ihrer Gestaltung und Ausprägung stark an die Gebäude aus dem Jahr 1936 an und komplettieren damit das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Siedlungsgefüge.

Nachfolgend werden die gestalterischen Besonderheiten der in der Wohnsiedlung Upjever vorhandenen Wohngebäude und Grundstücke erläutert und entsprechende Bauvorschriften hierzu formuliert. Durch das zusätzliche Beleuchten bereits erfolgter Fehlentwicklungen wird aufgezeigt, wie sich diese Defizite künftig vermeiden lassen.



Abb.: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Wohnsiedlung Upjever“

2.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM SATZUNGSTEXT

2.1 Wohngebäude allgemein

Die städtebauliche Struktur der denkmalgeschützten Wohngebäude der Wohnsiedlung Upjever aus den Jahren 1936 und 1956 setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammen. Die Wohnhäuser sind eingeschossig, als Dachform wurden einheitlich Satteldächer verwendet. Die Traufhöhe beträgt bei den Häusern aus dem Jahr 1936 etwa 4,00 m, die Firsthöhe etwa 9,50 m. Bei den Häusern aus dem Jahr 1956 liegt die Traufhöhe auf den den Straßen abgewandten Seiten bei etwa 6,50 m.

2.2 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft in der Wohnsiedlung Upjever ist geprägt durch Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 50° und einer dunklen Eindeckung durch schwarze/anthrazitfarbene Dachziegel. Dachüberstände sind kaum vorhanden, sie werden Traufseitig nur durch die Regenrinnen und Firstseitig nur durch eine Ortgangverschalung definiert. Diese besteht größtenteils aus grünen Windfedern. Bei allen Wohnhäusern sind die Dächer mit Gauben ausgebaut. Bei den Wohnhäusern aus dem Jahr 1936 an der Edertstraße, der Schumacherstraße und dem östlichen Teil der Upjeverschen Straße handelt es sich dabei um Schleppgauben, bei den Wohnhäusern, die im westlichen Teil zur Upjeverschen Straße orientiert sind, um Flachdachgauben. Die Wohnhäuser aus dem Jahr 1956 haben flach geneigte Satteldachgauben. Die Gauben sind innerhalb der Dachflächen symmetrisch aufgeteilt.



Abb.: verschiedene Beispiele der Dachlandschaft der Wohnsiedlung Upjever

2.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Wohnhäuser in der Wohnsiedlung Upjever sind einheitlich in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Giebel der Häuser aus dem Jahr 1936 sind darüber hinaus mit einer horizontalen Holzverschalung versehen, bei den Häusern aus dem Jahr 1956 fehlt diese Verschalung.



Abb.: Giebel der Wohnhäuser von 1936 (links) und von 1956 (rechts)

2.4 Gestaltung der Öffnungen

Die Fenster in den Wohngebäuden der Wohnsiedlung Upjever haben durch ihre stimmige Gestaltung einen besonderen Einfluss auf das Erscheinungsbild jedes einzelnen Gebäudes. Es handelt sich hierbei einheitlich um weiße Holzfenster mit breiten Rahmen, die überwiegend im stehenden Format eingebaut wurden. Die Glasflächen sind durch eine symmetrische Sprossenaufteilung gegliedert. In einigen wenigen Bereichen sind die Fenster mit weißen Fensterläden versehen.

Die Hauseingangstüren innerhalb der Wohngebäude sind einheitlich als überwiegend geschlossene einflügelige Holzelemente konstruiert. Die Farbgebung reicht dabei von weiß über braun zu dunkelgrün. In den oberen Bereichen sind hierin meist noch Glaselemente eingebaut.

Die Aufteilung der Öffnungen in den Fassaden der denkmalgeschützten Wohngebäude ist nicht durchgehend symmetrisch und unterscheidet sich bei den verschiedenen Gebäuden. Auch die Größe der Fenster ist nicht immer einheitlich.





Abb.: Beispiele der verschiedenen Fenster und Haustüren, die durch ihre einheitliche Farb- und/oder Materialsprache dennoch ein stimmiges Gesamtbild ergeben

2.5 Gestaltung durch Überdachungen, Wintergärten, Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

Balkone, Dachterrassen und damit auch Außentreppen sind an den denkmalgeschützten Gebäuden nicht vorhanden. Überdachungen am Gebäude, z.B. für Terrassen sowie Wintergärten sind nur tlw. an den rückwärtigen Gebäudeteilen, die von der Straße nicht offen einsehbar sind, vorzufinden. Da diese bauliche Struktur den Gesamteindruck der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Upjever entscheidend prägt, soll dies auch für eine künftige Bebauung maßgebend sein.

2.6 Technische Installationen am Gebäude

Technische Anlagen an denkmalgeschützten Gebäuden können das Erscheinungsbild der historischen Gebäudesubstanz grundlegend negativ beeinflussen. Aufgrund ihrer rein funktionalen Gestaltung nehmen sie keinerlei Rücksicht auf die optischen Eigenarten des Erscheinungsbildes des Wohnhauses.



Abb.: Parabolspiegel und Antennen als technische Anlagen an den denkmalgeschützten Gebäuden

2.7 Nebengebäude

In der Wohnsiedlung Upjever sind über die Jahre zusätzlich zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden, je nach Bedarf, Nebengebäude errichtet worden, die überwiegend einem funktionalen Zweck als Garage, Carport oder Geräteschuppen dienen. Diese passen sich durch ihre Gestaltung teilweise an die historische Gebäudesubstanz an oder ordnen sich ihr so unter, dass sie keinen negativen Eindruck auf die historische Bebauungsstruktur haben. Teilweise fallen diese aber durch ihre unpassende Gestaltung auf und beeinträchtigen dadurch das Straßenbild. Der Bau von Nebenanlagen soll dennoch auch künftig möglich sein, jedoch sollen sich diese Nebengebäude in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen und diese nicht negativ beeinflussen.



Abb.: positive (oben) und negative (unten) Beispiele für Nebenanlagen in der Wohnsiedlung Upjever

2.8 Gestaltung durch Einfriedungen, straßenseitige Grundstücksgestaltung

Neben der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz prägen auch die Freianlagen der privaten Gartengrundstücke die Wohnsiedlung Upjever in besonderem Maße. Durch die Lage an der Grenze des Upjeverschen Forstes entstand schon früh das Erscheinungsbild einer „Waldsiedlung“. Dem entsprechend wurden zur Einfriedung der Grundstücke Jägerzäune gewählt. Diese sind auch heute noch größtenteils vorhanden. Die Grundstücksflächen sind größtenteils nur durch die nötigsten Erschließungsanlagen wie Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen befestigt, der überwiegende Teil der Grundstücke ist unbefestigt. Große, prägende Gehölze in der gesamten Wohnsiedlung runden das Siedlungsbild ab.



Abb.: positives (links) und negatives (rechts) Beispiel für Einfriedungen und Grundstücksgestaltung in der Wohnsiedlung Upjever

3.0 SATZUNGSTEXT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ überein.

§ 2 Dächer

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°- 55° zu errichten. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 10% der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche $\leq 20 \text{ m}^2$ sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zu errichten.
- Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9017 zu verwenden.
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ der Stadt Schortens festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

§ 3 Dachgauben

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig. Die Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen.
- Die Gauben sind in gleicher Art wie die die Hauptdachflächen einzudecken.
- Die Verschalung der Dachgauben darf ausschließlich mit Schieferverkleidung (oder gleichwertig) oder als horizontale Holzverschalung ausgeführt werden.

§ 4 Fassaden

- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot- braunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 3000, 3002, 3003, 3016, 8004 und 8012 herzustellen.
- Holzverkleidungen sind nur als horizontale Verschalung im Giebelndreieck zulässig.
- Die giebelseitigen Holzverkleidungen dürfen ausschließlich in die Farbtöne braun und farblos verwendet werden.

§ 5 Fenster und Türen

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Fenster und Fenstertüren stehende Formate im Verhältnis 1:1,2 zu verwenden; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
- Fensterrahmen, Sprossen und Fensterläden sind aus Holz in weiß entsprechend dem Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 9003, 9010 und 9016 auszuführen.

- Fenster- und Fenstertüren sind nur als glasteilige Vollsprossen oder als Sprossen im Erscheinungsbild von glasteilenden Vollsprossen zulässig.
- Türen und Tore sind aus Holz in den wahlweise zulässigen Farbtönen weiß, grün, braun und farblos anzulegen.
- Außenliegende Rolllädenkästen sind unzulässig.

§ 6 Überdachungen, Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

- Überdachungen, Wintergärten, Außentreppen, Balkone und Dachterrassen sind ausschließlich auf den Gebäudeseiten anzuordnen, die von den öffentlichen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

§ 7 Technische Installationen

- An Hausfassaden, die von den öffentlichen und privaten Straßen einsehbar sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen und privaten Straßen aus nicht sichtbar sind. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen und privaten Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen und privaten Straßen aus nicht sichtbar sind.
- Auf den geeigneten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) auf 10% der Dachflächen der straßenabgewandten Dachseiten zulässig.

§ 8 Nebengebäude

- Nebengebäude dürfen ausschließlich hinter der Bauflucht der Hauptgebäude, von der der Erschließungsstraße zugewandten Seite aus gesehen, errichtet werden.
- Nebengebäude, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc., müssen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein und sich diesem unterordnen.

§ 9 Einfriedungen, straßenseitige Grundstücksgestaltung

- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für die Einfriedungen der Grundstücke an den von den öffentlichen und privaten Straßen einsehbaren Grundstücksseiten ausschließlich Jägerzäune in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig.
- Die der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
- Je Wohngebäude ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer Breite von max. 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

§ 10 Ordnungswidrigkeit

- Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder

durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 entspricht.

§ 11 Ausnahmen und Befreiungen:

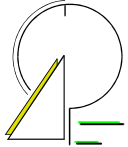
- Von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Gestaltungssatzung erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der aktuellen Fassung und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung i.V.m. § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens zur Wahrung des Ortsbildes der Wohnsiedlung Upjever und zur Ordnung der Stadtentwicklung in seiner öffentlichen Sitzung am die Neufassung der nachfolgenden Gestaltungssatzung beschlossen.