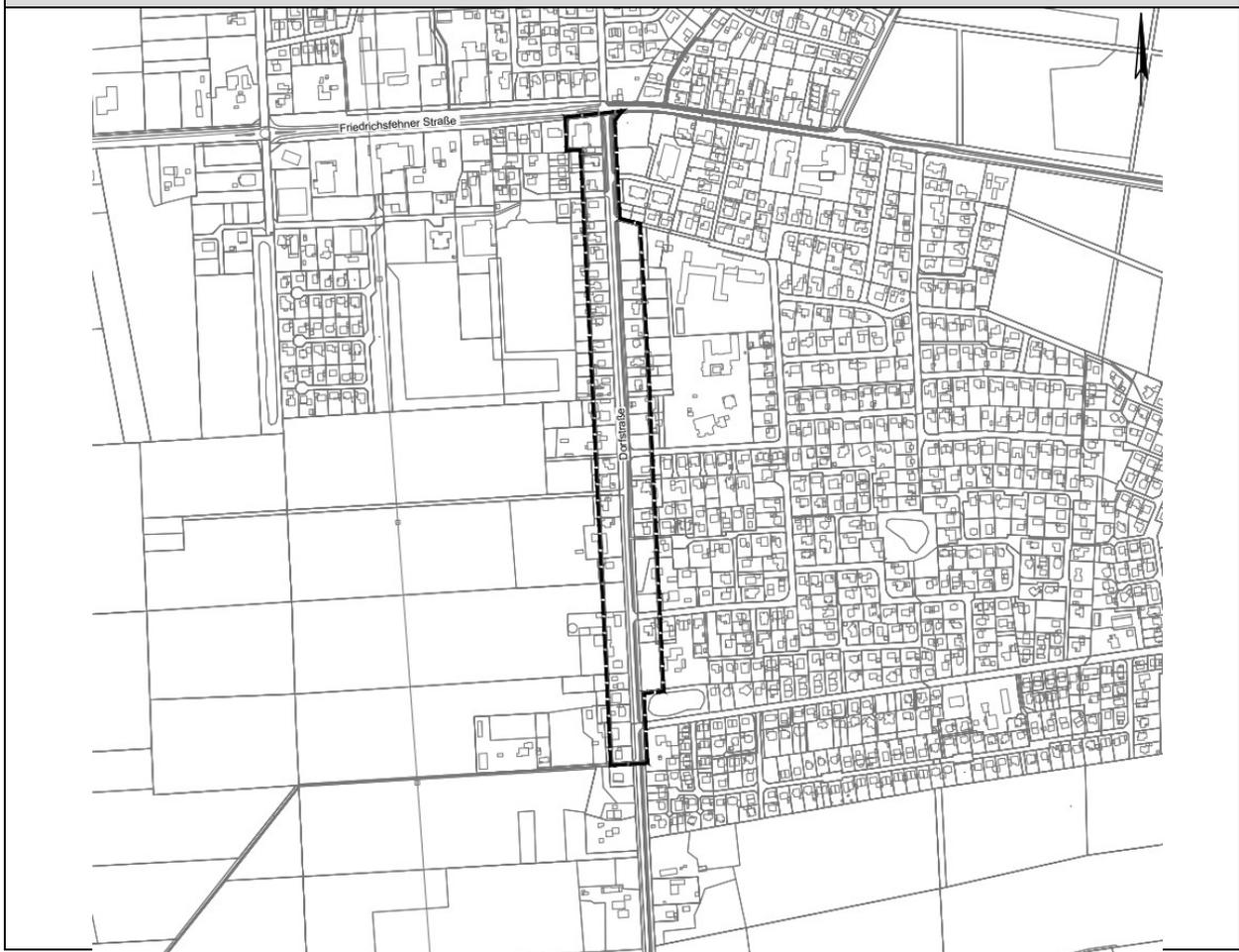


Gemeinde Edeweicht

Landkreis Ammerland

Gestaltungssatzung

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen für die Dorfstraße im Ortsteil Friedrichsfehn



Übersichtsplan

November 2020

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3. BESTANDSANALYSE	2
4. INHALTE DER GESTALTUNGSSATZUNG	4
4.1 Generalklausel I - Ziele der Gestaltungssatzung	4
4.2 Räumlicher Geltungsbereich II - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung	4
4.3 Sachlicher Geltungsbereich III - Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstiger Anlagen	5
5. SONSTIGE PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	20
6. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	20
6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	20
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	22
6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	25
6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	25
7. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	27

Anhang

- Bestandsaufnahme Dorfstraße Friedrichsfehn

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen der Gestaltungssatzung sind § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen strebt die Gemeinde Edewecht an, örtliche Vorschriften über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen zum Schutz und zur Pflege des gewachsenen Ortsbildes für einen Teil der Dorfstraße im Ortsteil Friedrichsfehn zu erlassen. Ziel der Gestaltungssatzung ist die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der künftigen Bauentwicklung.

Das Planungserfordernis ergibt sich entlang der Dorfstraße als Ortsdurchfahrt in Friedrichsfehn. Die Bauaktivität der letzten Jahre hat dazu geführt, dass einige der historischen und ortsbildprägenden Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden sind. Im Zuge der Innenentwicklung ist mit weiteren umfangreichen Baumaßnahmen zu rechnen, die eine Veränderung des Ortsbildes und Siedlungsgefüges im Ortsteil Friedrichsfehn zur Folge haben können. Die Gemeinde Edewecht möchte mit dem Instrument der Gestaltungssatzung die künftige Bauentwicklung an der Dorfstraße in stärkerem Maße gestalterisch steuern.

Zum planerischen Ziel bei der Steuerung der baulichen Entwicklung gehört der Schutz des Ortsbildes vor nachteiligen Veränderungen. Dabei geht es sowohl um den Erhalt des Charakters der Ortsdurchfahrt als Ganzes, wie auch um den Schutz einzelner Gebäude, die das Ortsbild der Dorfstraße in besonderer Weise prägen oder die von besonderer Bedeutung für die Siedlungsgeschichte in Friedrichsfehn sind. Der Abriss ortsbildprägender und baugeschichtlich bedeutsamer Gebäude zum Zweck einer modernen, aber ortsuntypischen Neubebauung soll erschwert werden, um die gewachsene städtebauliche Eigenart und Qualität des Ortsbildes in Friedrichsfehn zu erhalten. Neben dem Erhalt der Baukörper sollen auch ortsbildprägende Gestaltungsmerkmale bewahrt werden, wie zum Beispiel die Ziegeleindeckung der Dächer, die Materialität der Fassaden, die Ausbildung der Baukörper bis hin zur Gestaltung der Fenster, Türen und Schaufensteranlagen.

Gleichzeitig nimmt die Gestaltungssatzung Einfluss auf anstehende Bauprojekte im Ortsteil Friedrichsfehn. Bei Neubauvorhaben und Veränderungen an Bestandsgebäuden sollen wertgebende ortsbildprägende Gestaltungsmerkmale gesichert und das charakteristische Ortsbild der Dorfstraße bewahrt und entwickelt werden. Es ist Ziel der Gemeinde Edewecht, ein ansprechendes und geordnetes Ortsbild in Friedrichsfehn zu realisieren.

Die Formulierung der gestalterischen Festsetzungen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes und seiner gestalterischen Eigenarten. Als wesentliche Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen gelten die Beschaffenheit der Dächer, der Außenwände und der Öffnungen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen. Zur Bewahrung der baulichen Identität der Gemeinde sind neue bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen und somit den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart des Ortsteiles Friedrichsfehn nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die jeweilige städtebauliche Situation besonders Rücksicht zu nehmen. Für die Nahtstelle zwischen öffentlichen und privaten Flächen ist ebenfalls das Erscheinungsbild der Freiflächen und Einfriedungen wichtig. Entlang der Dorfstraße

bestehen ausgeprägte Vorgärten. Auch Außenwerbeanlagen, insbesondere wenn sie sehr groß und zahlreich sind, prägen das Ortsbild. Werbeanlagen an Fassaden und Einfriedungen sowie auf Freiflächen sollen sich in ihrer Ausgestaltung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sowie in das Ortsbild Friedrichsfehns einfügen.

Es wird in dieser Gestaltungssatzung bewusst auf eine zu starke Differenzierung der Regelungen verzichtet. Vielmehr sollen die Festsetzungen dazu beitragen, eine leicht verständliche Einfügung neuer Bauten in die im Wesentlichen bebaute Ortslage zu gewährleisten, ohne neue, moderne Architektur zu verhindern. Nebenanlagen und Garagen werden in die Festsetzungen dieser Satzung einbezogen, weil ihr Einfluss auf das Ortsbild kaum geringer als das der Hauptgebäude ist.

Eine Besonderheit erfährt in dieser Satzung die an der Dorfstraße liegende Hofstelle. Diese umfasst historische Bauten mit einem (früheren) landwirtschaftlichen Bezug. Hofstellen unterscheiden sich insofern von anderen Bauten, als dass sie in ihrem Gesamtensemble ortsbildprägend sind. Es ist planerisches Ziel der Gestaltungssatzung, dass bauliche Veränderungen nur unter Einbezug des historischen Charakters des Gebäudes, der Grundstücksorganisation und der Freiraumgestaltung stattfinden.

Mit der Gestaltungssatzung strebt die Gemeinde Edewecht ein geordnetes Ortsbild an, darunter ist nicht Uniformität, z.B. durch einheitliche Traufstellungen oder Traufhöhen zu verstehen, sondern die Verwandtschaft ähnlicher Formen und Materialien. Die Einschränkungen, die sich für die Bauherren ergeben, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur angestrebten Verbesserung des Ortsbildes. Insofern soll die Gestaltungssatzung zu einer Sensibilisierung der in der Baubranche tätigen Akteure beitragen.

3. BESTANDSANALYSE

Als Grundlage für die Erarbeitung der Inhalte dieser Gestaltungssatzung wurde eine ausführliche Bestandsanalyse vorgenommen. Folgende Untersuchungsschritte wurden durchgeführt:

- Erfassen der unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen im Geltungsbereich
- Erfassen der Gebäudetypologie und deren Verteilung sowie umfangreiche Fotodokumentation
- Erfassen der Gestaltqualitäten (Gebäude/Freiraum) durch Ortsbesichtigungen, Auswertung von verfügbarer Planunterlagen, Kartenanalysen etc.
- Analyse der Orts- und Baugeschichte in der Gemeinde Edewecht

Die Analyse der Dorfstraße in Friedrichsfehn zeigt, dass über weite Teile hinweg die ursprüngliche dörfliche Bebauungsstruktur mit ihrer Wohnfunktion und ausgeprägten Vorgärten noch ablesbar ist. Teilweise wurden historische Gebäude durch Neubauten ersetzt. Es finden sich bauliche Anlagen der in Tabelle 1 aufgeführten Gebäudetypologien im Gebäudebestand entlang der Dorfstraße wieder.

Tabelle 1: Gebäudetypologien im Ortsteil Friedrichsfehn

Historische Gebäude mit landwirtschaftlichem Bezug	– Bauernhäuser, aktive Hofstellen, ehemalige Hofstellen
Wohn- und Geschäftshäuser, Stadtvillen, Pensionshäuser	– Ältere Gebäude (vor 1960) – Jüngere Gebäude (nach 1960) – Neubauten (ab 2000)
Sonderformen	– Kirche

Um aus der Bestandsanalyse Vorschriften für die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen ableiten zu können, wurden alle Gebäude, die sich innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung befinden, klassifiziert (siehe Anhang). Trotz einiger Überprägungen des Ortsbildes der Dorfstraße sind die überwiegende Anzahl der Bauten ortsbildprägend oder entsprechen dem Ortsbild noch (Tabelle 2).

Tabelle 2: Gebäudetypologien im Ortsteil Friedrichsfehn

Ortsbildprägende Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> – Ein- bis zweigeschossige Klinkerbauten mit Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer eher symmetrischen Fassadengestaltung – Ein- bis zweigeschossige Putzbauten, ebenso mit Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und symmetrischer Fassadengestaltung
Dem Ortsbild noch entsprechend 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebäudebestand angelehnt an ortsbildprägenden Gebäuden, jedoch mit Überformungen

Die Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind überwiegend ortsbildprägende Gebäude und daher von besonderer Bedeutung für die Qualität des Ortsbildes der Dorfstraße. Acht der Gebäude entlang der Dorfstraße entsprechen dem Ortsbild noch, aber weisen verschiedene Überformungen auf. Neben den Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen, betreffen die Überformungen auch einen Gastronomiebetrieb sowie die baulichen Anlagen einer Kirche. Sieben Gebäude im Geltungsbereich entsprechen nicht mehr dem Ortsbild. Diese sind im Geltungsbereich verteilt und betreffen Wohngebäude sowie einen Gewerbebetrieb an der Ecke Dorfstraße / Friedrichsfehner Straße.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung nach § 84 Abs. 3 NBauO über Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe der baulichen Anlagen leiten sich von den ortsbildprägenden und den dem Ortsbild noch entsprechenden Gebäuden ab. Die Satzung orientiert sich damit an den bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Friedrichsfehn.

4. INHALTE DER GESTALTUNGSSATZUNG

4.1 Generalklausel

I - Ziele der Gestaltungssatzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz und die Pflege des Ortsbildes des Ortsteiles Friedrichsfehn. Um die eigene bauliche Identität zu bewahren, sind neue bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die jeweilige städtebauliche Situation besonders Rücksicht zu nehmen. Auch Werbeanlagen haben eine stadträumliche Wirkung. Die Gemeinde Edewecht verfolgt mit der Gestaltungssatzung das Ziel eines ansprechenden und geordneten Ortsbildes. Außenwerbeanlagen sollen sich daher in ihrer Ausgestaltung in die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie in das Ortsbild einfügen. Um einheitliche Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zu schaffen, beschließt die Gemeinde Edewecht die Gestaltungssatzung für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich. Die Satzung ist bei künftigen Planungen zu beachten.

Begründung:

Diese Klausel stellt die grundsätzliche Zielsetzung und inhaltliche Ausrichtung der Gestaltungssatzung dar.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

II - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung betrifft den Ortsteil Friedrichsfehn der Gemeinde Edewecht. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Dorfstraße ausgehend von dem Kreuzung Dorfstraße / Friedrichsfehner Straße im Norden bis auf Höhe des Friedrichsfehn-Kanals im Süden.

Der Satzungsbereich betrifft einen 30,00 m tiefen Bereich beidseitig der Dorfstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Dorfstraße im Ortsteil Friedrichsfehn, die aufgrund der prägenden Strukturen einen hohen Wiedererkennungswert für Friedrichsfehn darstellt. Aufgrund der Bedeutung des Ortsbildes für Bürger/innen und Besucher/innen des Ortsteiles Friedrichsfehn wird ein Rahmen für die bauliche Entwicklung durch gestalterische Festsetzungen als notwendig erachtet. Der Geltungsbereich umfasst den Abschnitt der Dorfstraße, der als Ortsdurchfahrt klassifiziert ist. Die Regelungen beziehen sich dabei auf die ersten 30 m der Baugrundstücke, gemessen jeweils ab der Fahrbahnkante. Die Gebäude entlang der Dorfstraße liegen damit nahezu vollständig im Geltungsbereich. Insbesondere die Fassaden, die

der Dorfstraße zugewandt sind, prägen das Ortsbild Friedrichsfehns. Die Gemeinde Edewecht sieht daher eine Tiefe von 30 m als ausreichend an.

Das nordwestliche Grundstück liegt in Gänze im Geltungsbereich, da es sowohl an der Dorfstraße als auch an der nördlich verlaufenden Friedrichsfehner Straße liegt und daher in besonderem Maße das Ortsbild in Friedrichsfehn prägt. Nordöstlich der Dorfstraße, ebenfalls angrenzend an die Friedrichsfehner Straße, liegen eine Gemeinbedarfsfläche (Dorfplatz) sowie Grundstücke mit Neubauten für die soziale Infrastruktur. Hier besteht kein Regelungsbedarf, die Grundstücke liegen daher außerhalb des Geltungsbereiches. Die an der Dorfstraße liegende Hofstelle wird gesondert gekennzeichnet.

4.3 Sachlicher Geltungsbereich

III - Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstiger Anlagen

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen der Gemeinde Edewecht enthält die nachfolgend aufgeführten Regelungen.

§ 1 Gebäudestruktur und Dächer

§ 1.1 Fassadenbreiten

Es gilt eine maximale Fassadenbreite der baulichen Anlagen zum öffentlichen Straßenraum (Dorfstraße) hin von 20,00 m.

Begründung:

Neubauten sollen sich in die gewachsene kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen. Die Existenz unterschiedlicher Grundstücksparzellierungen, Gebäudetypen und Fassadenformate soll künftig erhalten bleiben. Die historische Parzellierung im Straßenbild soll bei der zukünftigen Zusammenlegung von mehreren Parzellen und Gebäuden erkennbar bleiben. Großmaßstäbliche Neubauten über 20 m Gebäudebreite, die durch das Zusammenlegen von Grundstücksparzellen möglich wären, beeinträchtigen das Raumgefüge und dominieren das Straßenbild. Die Gebäudekubaturen sollen zwar vielfältig sein, die Gebäudebreiten zum Straßenraum dennoch begrenzt werden. Um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander der einzelnen Baukörper gewährleisten zu können, werden die Gebäudebreiten begrenzt. Mit der maximalen Gebäudebreite von 20,00 m zum öffentlichen Straßenraum hin soll verhindert werden, dass bei einer Grundstückszusammenlegung und Neubebauung im großen Maßstab der städtebauliche und räumliche Zusammenhang verloren geht.

§ 1.2 Gliederung der Gebäude

Die zum öffentlichen Straßenraum gerichtete Fassade der baulichen Anlagen ist optisch in selbständige Gebäudeabschnitte von maximal 12,00 m Länge (Eckhäuser maximal 15,00 m Länge) vertikal zu gliedern. Ausgenommen von der Regelung über die Fassadengliederung sind bauliche Anlagen mit einem landwirtschaftlichen Bezug.

Die Gliederung erfolgt durch mindestens 0,60 m tiefe Fassadenvor- oder -rücksprünge.

Begründung:

Das Siedlungsgefüge im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist historisch durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Im Zuge von Neubaumaßnahmen bzw. Maßnahmen

der Nachverdichtung kann diese Kleinteiligkeit nicht immer auf die geplanten Gebäudegrundrisse übertragen werden. Um die vorhandene kleinteilige Struktur dennoch in Ansätzen aufzunehmen, wird eine Fassadengliederung vorgeschrieben. Zukünftig sollen die großen Baukörper so untergliedert werden, dass sich Fassadenabschnitte bilden, welche sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Dabei soll die Verhältnismäßigkeit von Gebäudelänge und -höhe in der Fassadenabwicklung begrenzt sein. Gebäude, die breiter als 12,00 m sind, sollen daher vertikal durch ein Rück- bzw. Vordersetzen eines mindestens 0,60 m breiten Fassadenabschnittes gegliedert werden. Dieser Fassadenabschnitt sollte über die gesamte Fassadenhöhe bis zur Traufkante erfolgen.

§ 1.3 Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer zulässig.

Das Dach ist mit einer symmetrischen Neigung zwischen 35 Grad bis 55 Grad auszubilden. Die Mansarddächer können im unteren Bereich eine steilere Dachneigung, im oberen Bereich eine flachere Dachneigung von mindestens 20 Grad, aufweisen.

Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen kann das oberste Geschoss als Geschoss mit Zweidrittel-Regelung (Staffelgeschoss) errichtet werden. Dabei ist das Staffelgeschoss eingerückt mit mindestens 1,50 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu errichten. Das Dach des Staffelgeschosses kann eine geringere Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen.

Begründung:

Die Dachformen sowie die Dachneigung tragen wesentlich zur Wirkung der Baukörper im Ortsbild bei, da die Dachlandschaft auch aus der Fußgängerperspektive wahrnehmbar ist. Im Ortsteil Friedrichsfehn vorherrschend sind symmetrisch geneigte Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer. Diese Dachformen werden in der Gestaltungssatzung als gestaltbildendes Element der Baukörper festgelegt. Um darüber hinaus ein durchgehend städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden ebenfalls Regelungen zur Dachneigung getroffen. Historisch abgeleitet sind die Dächer mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 35 Grad bis höchstens 55 Grad auszubilden. Mansarddächer haben ein eigenes steileres bzw. flacheres Neigungsverhältnis, welches sich historisch entwickelt hat. Aufgrund dessen sind für Mansarddächer Abweichungen zulässig. Die Mansarddächer können im unteren Bereich eine steilere Dachneigung, im oberen Bereich eine flachere Dachneigung von mindestens 20 Grad, aufweisen.

Vereinzelt kommen in der Gemeinde Edewecht auch Baukörper vor, die in einem oberen Geschoss flachere Dachneigungen (Staffelgeschoss) aufweisen. Zwar lassen sich Staffelgeschosse nicht aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht ableiten, sie werden jedoch oftmals in der modernen Bauweise eingesetzt. Die Baukörper ermöglichen zudem eine höhere Ausnutzung des Dachgeschosses und fördern somit die vom Gesetzgeber angestrebte Innenentwicklung. Das oberste Geschoss wird daher als Staffelgeschoss zugelassen. Damit das Staffelgeschoss vom Straßenraum aus nicht als Vollgeschoss ablesbar ist, ist dieses eingerückt von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

In der Gemeinde Edewecht beziehen sich mehrgeschossige Gebäude planungsrechtlich meist auf zwei Vollgeschosse. In Anlehnung an historische Gebäudekubaturen können somit zweigeschossige Neubauten mit einem zusätzlich zurückversetzten Staffelgeschoss als dritte Ge-

schossebene mit flacherer Dachneigung realisiert werden. In Bereichen, wo das Planungsrecht mehr als zwei Vollgeschosse zulässt, ist ein Staffelgeschoss als entsprechend höhere Geschossebene zulässig. Die Satzung regelt somit, dass bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss realisiert werden kann. Eingeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss als zweite Geschossebene fallen nicht unter den Regelungsinhalt der Gestaltungssatzung, da die Dachlandschaft auf Ebene der zweiten Geschosse noch gut wahrnehmbar ist und hier geneigte Dächer dominieren.

§ 1.4 Dachmaterial

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln einzudecken (siehe Anlage 1).

Folgende Farben sind für die Dacheindeckung ortstypisch und daher zulässig:

- rot bis rotbraune Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 2001-2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne sind zulässig.
- schwarzgrau bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton- oder Betonziegel, entsprechend den RAL-Farbtönen 7016, 7021, 7024, 9004, 9011. Zwischentöne sind zulässig.

Energetische Anlagen sind von der Regelung ausgenommen.

Glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig.

Reeteindeckungen sind auf Altbauten mit landwirtschaftlichem Bezug oder entsprechend historisierenden Neubauten möglich.

Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen, Wellzementplatten oder beschichtete Trapezbleche.

Dächer von untergeordneten Bauteilen im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO können auch aus anderen Materialien (wie z. B. ebenem Schiefer, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten) ausgeführt werden.

Begründung:

Die regionstypische Farbe der Dächer ist für die Charakterisierung des Ortsercheinungsbildes ebenso wie die Form des Daches von besonderer Bedeutung. Ortstypisch für den Ortsteil Friedrichsfehn sind rote bis rotbraune und schwarzgraue bis anthrazitfarbene Ton- und Betonsteinpfannen. Mit der Festsetzung dieser wird die farbliche Erscheinungsform der Dachlandschaft vereinheitlicht. Zudem werden Maßstabsverschiebungen, bspw. durch den Einbau großflächiger Materialien, verhindert. Glänzende oder reflektierende Dachziegel werden ausgeschlossen, da diese das harmonische Erscheinungsbild des Straßenraumes erheblich stören und sich in Friedrichsfehn historisch auch nicht ableiten lassen. Das RAL-Farbbregister kann zu den Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

In der Gemeinde Edewecht haben Gebäude mit einer Reetdacheindeckung einen landwirtschaftlichen Bezug. Hierzu gehört neben der Gebäudekubatur ebenso eine entsprechende Dachform. Reeteindeckungen sollen daher nur auf historischen Baukörpern mit landwirtschaftlichem Bezug bzw. auf entsprechenden Neubauten Verwendung finden.

Um einen harmonischen Gesamteindruck der Dächer zu gewährleisten, sollen sich die Dachaufbauten bzw. untergeordnete Bauteile im Bereich der Dächer an der Gestaltung der Hauptdächer orientieren und sich ihnen unterordnen. Hier soll ein abgestimmter Material- und Gestaltungskanon zu einem ruhigen Erscheinungsbild führen.

§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen

Der Dachüberstand an den Traufen und an den Giebeln ist auf maximal 0,50 m zu beschränken.

Begründung:

Gebäude aus dem letzten Jahrhundert besitzen zumeist größere Dachüberstände mit dekorativen Holzhängewerken. Bei den Gebäuden aus den 50er Jahren sind die Dachüberstände der Giebel äußerst knapp gehalten bzw. teilweise nicht vorhanden. Jeder historische Gebäudetyp hat einen typischen Dachabschluss an den Traufen und Ortgängen. Dabei kann zwischen offenen (z.B. mit sichtbaren Sparrenköpfen) und den geschlossenen (z.B. Dachkästen) Konstruktionen differenziert werden.

Bei Neubauten sollen die maximalen Abstände von der Fassade zum Abschluss der Konstruktion der Traufe und des Ortganges 0,50 m nicht überschreiten. Hierdurch soll eine untergeordnete Anordnung des Daches gegenüber dem Baukörper verhindert werden. Das Gebäude soll sich in seiner Gesamtheit eine einheitliche Wirkung entfalten.

§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Es ist eine horizontal ausgerichtete Gaubenreihe je Dachfläche zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt höchstens zwei Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang des Giebels bzw. der Dachkante mindestens 2,00 m Abstand halten.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von maximal 5,00 m zulässig.

Begründung:

Zusätzlich zur Dachform und dessen Ausprägung sind Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte maßgeblich für die optische Wirkung von Gebäuden. Grundsätzlich haben sich diese Formen der Dachveränderungen in das ursprüngliche Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes einzufügen. Durch den Ausbau der Dächer mit Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten soll auf der einen Seite eine qualitätvolle und zeitgemäße Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. Des Weiteren soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert werden. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollten die Wirkung der geschlossenen Dachfläche daher nicht beeinträchtigen. Das Dach soll räumlich nicht dominant in den Straßenraum hinein wirken.

Da auch hierbei eine einheitliche Gestaltung gewährleistet und der Charakter der geschlossenen Dachflächen erhalten bleiben soll, sind Dachaufbauten grundsätzlich in der gleichen Art und Weise wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachfläche soll daher maximal eine horizontale Gaubenreihe aufweisen. Eine zweite Dachgaubenreihe würde ein Schwergewicht in der Gebäudekubatur in den Bereich des Daches verlegen. Zudem werden die Längen der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster begrenzt und Abstände zu den raumwirk-

samen Dachabschlüssen festgelegt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gegenüber dem Hauptdach eine untergeordnete Wirkung behalten.

§ 1.7 Dachaufbauten / energetische Anlagen

Die Dachflächen von Hauptgebäuden können mit energetischen Anlagen versehen werden. Die Ausgestaltung der Anlagen soll sich an die Geometrie der jeweiligen Dachform anpassen. Dabei sind die Module parallel zur Dachfläche, lückenlos und mit mindestens 0,50 m Abstand von Dachrändern, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten anzuordnen.

Eine über die tragende Dachkonstruktion hinausgehende oder von der Dachfläche optisch losgelöste energetische Anlage (Überdachung) ist nicht zulässig.

Begründung:

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Energetische Anlagen sind daher generell zu befürworten.

Damit kein gestalterisch willkürliches Bild entsteht und eine Verträglichkeit mit den ortstypischen Strukturen gesichert wird, ist darauf zu achten, dass bei der Lage in der Dachfläche Abstände zum Dachrand, Dachaufbauten der Dacheinschnitten eingehalten werden. Auch ist von einer Überdeckung über den Dachrand hinaus abzusehen. Damit die Dachfläche insgesamt als flächiges Element erscheint, sind die energetischen Anlagen parallel zur Dachfläche, möglichst ohne großen Abstand zur Dacheindeckung einzubauen.

§ 1.8 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit einer Neigung von mindestens 15 Grad sowie mit der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude herzustellen. Zulässig sind ferner Flachdächer. Bei der Herstellung eines Flachdachs werden Dachbegrünungen ausdrücklich empfohlen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Schuppen können aus Holz hergestellt werden.

Begründung:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind kleinteiliger als die Baukörper, die der Hauptnutzung dienen. Durch ihre Vielfalt prägen sie aber ebenso das Ortsbild. Garagen lassen sich meist einem Hauptgebäude zuordnen. Um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen, sollen diese daher ebenfalls geneigte Dächer von mindestens 15 Grad und die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptgebäude oder ein Flachdach aufweisen. Aus ökologischen Gründen werden bei der Herstellung eines Flachdachs Dachbegrünungen ausdrücklich empfohlen. Diese können sich positiv auf lokale klimatische Verhältnisse auswirken und einen

Lebensraum für Flora und Fauna schaffen. Die Regelung gilt auch für Nebenanlagen, insbesondere in Form von Gebäuden. Die Gemeinde Edewecht möchte die regionstypische Dachlandschaft erhalten.

Carports und Schuppen werden meist aus Holz hergestellt und sind in dieser Form häufig im Ortsbild Friedrichsfehns zu finden, sodass hier die Materialität des Daches von der des Hauptgebäudes abweichen kann.

§ 2 Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen

§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

Die Regelungen zur Konstruktion, zum Material und zur Farbe der Fassaden betreffen die Fassaden der Hauptgebäude.

Die Fassaden sind als Lochfassaden (in Massivbauweise erstellte Wände mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) auszuführen. Sichtbare Skelettbauweisen (Ausnahme: sichtbares Fachwerk) sind nicht zulässig. Tragende Mauerwerksteile müssen von der Dachkante bis zum Boden geführt werden.

Folgende Materialien und Farben sind für die äußere Gestaltung der Fassaden ortstypisch und daher zulässig (siehe Anlage 2):

- Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk): rotbunt, rotblaubunt bis rotbraun
- Putzflächen als Glattputz, als nicht strukturierte Putzfläche, abgetönte helle Farben, entsprechend den RAL-Farbtönen 1000-1002, 1013-1015, 7035, 7038, 7044,7047, 9003, 9010. Zwischentöne sind zulässig.
- Roter Verputz, entsprechend den RAL-Farbtönen 3009, 8012. Zwischentöne sind zulässig.

Mischformen aus Ziegelmauerwerk und Putzbauten sind zulässig.

Ganzglasfassaden, reine Metallfassaden oder sichtbare großflächige energetische Anlagen innerhalb der Fassaden sind unzulässig.

Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind bei einem Gebäude nicht mehr als drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zu Putzflächen und Ziegelmauerwerk darf somit eine weitere Fassadenverkleidung Verwendung finden.

Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig:

- Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“),
- Blechverkleidungen: Zink, Corteen, Kupfer,
- Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.

Maximal 1/3 der einzelnen Fassadenansicht darf mit einer anderen Fassadenverkleidung versehen werden, sodass sich die Anteile der Fassadenverkleidungen innerhalb der gesamten Fassade den Anteilen aus Ziegel- und Putzflächen deutlich unterordnen und eine kleinteilige Gliederung entsteht.

Begründung:

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und dessen Verarbeitung sind ein wesentliches Element des Straßen- und Ortsbildes. Entlang der Dorfstraße sind überwiegend rote Ziegelfassaden und gestrichene Putzwände zu finden. Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung werden daher Leitmaterialien und Leitfarben vorgegeben. Diese sollen den Großteil der Fassadenflächen prägen, wobei Kombinationen mit weiteren Materialien möglich sind. Grundsätzlich sollte sich die Zahl der unterschiedlichen Materialität und Farben an einem Gebäude aber immer auf ein verträgliches Maß beschränken.

Innerhalb der Gestaltungssatzung besteht auch weiterhin ein vielfältiger Spielraum in der Wahl der Materialien zur Gestaltung der Fassaden. Zwei Drittel der Fassade sind aus traditionellen Materialien (Putz- und Ziegelmauerwerk) herzustellen. Ein untergeordneter Anteil (ein Drittel) der einzelnen Fassadenansicht kann mit einer anderweitigen Fassadenverkleidung versehen werden. Insgesamt sind maximal drei unterschiedliche Materialien zur Gestaltung der Flächen der Fassaden möglich. Ortstypisch sind massive Wände mit klaren Fenster- und Türöffnungen (Lochfassade). Sichtbare Skelettbauweisen werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Farbgebung durch RAL-Farbtöne erfolgt mit dem Ziel, sehr dunkle und kräftige oder „grelle“ Farben auszuschließen, da diese für die hiesige Region untypisch sind und im Zusammenhang mit den traditionell hellen und wenig farbigen Farbanstrichen störend wirken können. Die Verwendung von weiteren Materialien als Fassadenverkleidungen in einem untergeordneten Anteil ist möglich, wenn auf dezente Art damit die architektonische Absicht unterstrichen wird. Hierdurch sollen zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden.

§ 2.2 Fassadengliederung

Der Anteil von Fenster- und Türflächen der Hauptgebäude muss mindestens 20 % und darf maximal 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen. Bodentiefe Fenster dürfen maximal einen Anteil von 20 % der straßenseitigen Fassade einnehmen.

Begründung:

Die Konstruktionsweise der historischen Gebäude bestimmt die Gliederung der historischen Gebäudefassade, welche von einem sich wiederholenden Grundmuster bestimmt wird. Fast alle Gebäude in Friedrichsfehn sind Massivbauten bzw. Mauerwerksbauten. Bei den Neubauten sind Mischformen in der Konstruktion vorhanden, die durch den Einsatz von Beton und Stahl ermöglicht werden.

Die Gebäudefassade wird durch die Gebäudeöffnungen der Fenster und Türen, durch das Verhältnis von offenen und geschlossenen Wandflächen sowie durch die Anordnung von vertikalen und horizontalen Elementen charakterisiert. Die Bauvorschrift zielt auf die Vermeidung einer zu großen Formenvielfalt innerhalb der Fassadengestaltung ab. Vielmehr soll die Fassadengestaltung nach einer ablesbaren und klaren Konstruktionsweise erfolgen. Es wird daher geregelt, wie sich das Verhältnis von Fenster- und Türflächen zur straßenseitigen Fassadenfläche verhalten darf.

Die Gestaltungssatzung soll bodentiefe Fenster nicht grundsätzlich ausschließen. Bodentiefe Fenster lassen sich zwar nicht aus der historischen Bautradition in Friedrichsfehn ableiten, sie werden jedoch in der modernen Bauweise oftmals eingesetzt und sind ein wichtiger Aspekt bei der Planung zeitgemäßer und attraktiver Wohnräume. Bodentiefe Fenster sind zudem Be-

standteil einer barrierefreien Planung. Da sie ein hochstehendes Format aufweisen, unterstützen sie auch die gewollte Formensprache der Gestaltungssatzung. Bodentiefe Fenster werden daher im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Um durch das optische Hervorstechen bodentiefer Fenster negative Gestaltungsformen zu vermeiden, wird der Anteil an bodentiefen Fenstern in Bezug auf die Gesamtfläche der Fassade prozentual begrenzt.

Die Regelungen zu der Fassadengliederung, d.h. Anteil von Fenster- und Türflächen und bodentiefe Fenster, beziehen sich auf die Gesamtfläche der straßenseitigen Fassadenabschnitte. Dementsprechend fallen auch Eckgrundstücke, soweit sie vom Geltungsbereich der Satzung erfasst sind, unter die Gestaltungssatzung. Fassadenseiten, die auf Nebenstraßen der Dorfstraße ausgerichtet sind, sind vom Straßenraum gut einsehbar und prägen das Ortsbild daher ebenso wie die Hauptfassaden entlang der Ortsdurchfahrten.

§ 2.3 Fenster und Türen

Die Fenster im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden sind quadratisch oder mit hochstehendem Format auszuführen. Querliegende Formate sind nur zulässig, wenn sie in sich durch Teilungen gegliedert sind, die dann hochstehende Formate aufweisen.

Bei allen Gebäuden sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig. Fenster- und Türflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden. Dauerhafte Fensterbeklebungen dürfen höchstens 25 % der nach außen gerichteten Fensterflächen bedecken.

Begründung:

Die Gestaltung der Fensteröffnungen gibt der Fassade ergänzend zur Türöffnung erst ihr „Gesicht“. Dabei ist in den vergangenen Jahrzehnten viel Gestaltqualität zur Differenzierung der Gebäude verloren gegangen. Ortsbildbestimmend für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in Friedrichsfehn sind stehende und teilweise fast quadratische Formate der Fensteröffnungen. Liegende Formate sind bei älteren Gebäuden eher selten anzutreffen. Auch bodentiefe Fenster lassen sich nicht aus der historischen Bautradition in Friedrichsfehn ableiten und kommen nur selten im Ortsbild vor. Sie sind daher im Geltungsbereich unzulässig. Bei Erneuerungsmaßnahmen von Altbauten sollen die ursprünglichen Fensterformate und Teilungen (aus der Bauerstellungszeit) beibehalten oder wiederhergestellt werden. Die Fenster sollen zudem ein Mindestmaß an Teilung aufweisen. Um die fassadengliedernde Wirkung durch die Fenster- und Türöffnungen sicherzustellen, wird eine untypische Ausführung durch verspiegelte Scheiben oder durch Anstreichen, Bekleben oder ähnliches ausgeschlossen. Der Anteil an dauerhaften Fensterbeklebungen wird daher prozentual begrenzt.

§ 2.4 Schaufensteranlagen

Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern, die bodentief sein können, und Ladeneingängen, die vom öffentlichen Straßenverkehrsraum einsehbar bzw. betretbar sind. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln, d.h. Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe der Schaufensterzone finden sich überwiegend (= mehr als zwei Drittel) in den übrigen Fassadenteilen des Gebäudes wieder.

Die Gliederung der Obergeschosse (wie insbesondere Fensterachsen und Zierformen) muss sich als Stilelement in der Schaufensterzone wiederfinden.

Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnungen darf 4,00 m nicht überschreiten.

Es sind nur ebene, nicht verspiegelte Scheiben zulässig.

Dauerhafte Schaufensterbeklebungen dürfen höchstens 25 % der nach außen gerichteten Schaufensterfläche bedecken.

Das vollständige Verkleben, Verhängen oder Überstreichen von Schaufensterflächen ist unzulässig. Ausnahmen werden bei kurzfristigen Maßnahmen (= maximal 6 Wochen), wie etwa Umdekorierungen oder Ankündigungen für Sonderaktionen, sowie bei Leerständen zugelassen.

Begründung:

Die Gestaltungssatzung enthält Regelungen für die Gestaltung von Schaufensteranlagen. Zwar wird das Ortsbild der Dorfstraße zu einem großen Teil durch die Wohnfunktion bestimmt, es finden sich aber mehrere Gewerbebetriebe im Geltungsbereich, u.a. auch ein Gastronomiebetrieb, welcher eine Schaufensteranlage vorweist. Zudem knüpft die Dorfstraße an die Friedrichsfehner Straße an. Beide Straßen sind als Ortsdurchfahrten eingestuft und gestalten die historische Ortsmitte Friedrichsfehns. So sind auch entlang der Dorfstraße Einzelhandelsgeschäfte planungsrechtlich zulässig. Schaufensteranlagen können aufgrund ihrer Größe einen großen Einfluss auf das Ortsbild haben, insbesondere wenn sie nicht aus der Fassade des jeweiligen Gebäudes heraus entwickelt werden. Die Gemeinde Edewecht hält es daher für erforderlich, Regelungen für die Gestaltung von Schaufenstern zu treffen.

Schaufenster erfordern in der Regel andere Öffnungen in der Fassade, als die übrigen Fenster. Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern und Ladeneingängen. Zu den Hauptproblemen der Ladenfronten gehört die gestalterische Verselbstständigung und das Ablösen von den Obergeschossen. Daher wird durch diese Gestaltungssatzung mit differenzierten Vorschriften festgelegt, dass sich die Schaufensteranlagen in die Strukturen des Gesamtgebäudes einfügen. Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe der Schaufensteranlagen müssen sich im Gesamtbild der Fassade unterordnen. Daher werden die Anlagen auch nur in den Erdgeschossen zugelassen. Vollständiges Verkleben, Verhängen oder Ähnliches wird ausgeschlossen, da die Schaufensteranlagen als Öffnungen wirken sollen.

§ 2.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Fassaden von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) können darüber hinaus in Holz ausgeführt werden. Zulässig sind Holzkonstruktionen sowie Holzverschalungen.

Bei Fassaden von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien unzulässig.

Begründung:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind kleinteiliger als die Baukörper, die der Hauptnutzung dienen. Durch ihre Vielfalt prägen sie aber ebenso das Ortsbild. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) schließen meist an die zugehörigen Hauptgebäude an. Um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen, sollen sich diese in Material und Farbe den Hauptgebäuden anpassen. Carports werden zumeist auch in Holz errichtet und gehören in dieser Form zum Ortsbild Friedrichsfehns. Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks und umfassen vielfältige bauliche Anlagen (z.B. Schuppen, Ge-

wächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Werbeanlagen, etc.). Von einer Regelung für die Materialität der Fassaden wird abgesehen. Glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien werden jedoch ausgeschlossen, da diese das harmonische Erscheinungsbild des Straßenraumes erheblich stören können.

§ 3 Bauzubehör

§ 3.1 Vordächer

Vordächer sind mit den Materialien Glas, Kunststoff, Holz, Metall oder Kombinationen daraus herzustellen.

Die Tiefe der Vordächer ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

Die Länge der Vordächer ist auf maximal die Hälfte der straßenzugewandten Fassadenseite begrenzt.

Begründung:

Vordächer können bei guter Integration in das Gesamtbild der Fassade ein gelungenes Gestaltungselement sein. Sie können das Gesamtbild aber auch empfindlich stören. Die Probleme bei Vordächern ergeben sich, wenn sie als massives Element wirken (Kastenformen), die gleichsam die Baukörperfront nach außen stützen, oder wenn sie optisch, als ungegliedertes durchgehendes Element, die Erdgeschosszone von den darüber liegenden Gebäudeteilen trennen. Um diese Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, werden Tiefe und Länge der Vordächer beschränkt. Der gestalterische Gesamtzusammenhang bleibt damit erhalten.

§ 3.2 Markisen

Die Regelungen bzgl. der Markisen beschränken sich auf Fassadenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Unter Markisen sind gemäß dem Anhang der Niedersächsischen Bauordnung bewegliche Sonnendächer zu verstehen, die keine Werbeträger sind. Außenrollos sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Markisen sind nur zum notwendigen Sonnenschutz und im Erdgeschoss über Schaufenstern und Eingangselementen zulässig. In Obergeschossen darf die maximale Breite der Markise die Breite des jeweils zu verschattenden Fensters nicht überschreiten.

Freistehende und feststehende Markisen sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei gewerblich genutzten Außenbereichen der Gastronomie sind freistehende und feststehende Markisen ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Markisen können ähnlich dominant wirken wie Vordächer oder andere massive Anbauten, wenn sie den Blick auf die Obergeschosse versperren, zu voluminös sind oder in ihrer Farbe und Proportion nicht zur Fassade passen. Sie haben teilweise die Funktion von Vordächern; zumeist um Schaufensterauslagen zu beschatten. Hinzu kommt, dass Markisen ein Ladengeschäft im Straßenraum auffälliger machen können. Gute Beispiele für Markisen an Ladenfronten zeigen sich dort, wo Markisen entsprechend der Schaufensterstruktur gegliedert sind und nicht als ein einziges, in der Gebäudebreite durchgängiges Element erscheinen. Die Zulässigkeit von Markisen wird daher auf den Erdgeschossbereich, auf Schaufenster und Eingangsbereich beschränkt. Für die Gastronomie haben Markisen auch eine wirtschaftliche Bedeutung, da sie ermöglichen, auch bei schlechtem Wetter im Trockenen zu sitzen und gastronomische Angebote zu nutzen. Hier gilt daher eine Ausnahmeregelung.

§ 3.3 Aufbauten

Räumliche Anlagen wie z.B. Antennenanlagen, Parabolantennen oder die Be- und Entlüftungsrohre gewerblicher Betriebe sind mit mindestens 5,00 m Abstand von der straßenseitigen Fassade zurückgesetzt anzubringen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum soweit möglich nicht sichtbar sind.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin angeordnete Notaustritte und -treppen sind unzulässig, soweit dies nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich ist.

Begründung:

Das Anbringen von Antennenanlagen, Parabolantennen, Klimaanlage sowie Lüftungsanlagen kann im öffentlichen Raum störend wirken. In ihrer Anhäufung stören sie nicht nur das Erscheinungsbild des Gebäudes, sondern haben ebenso einen negativen Einfluss auf das Straßenbild. Durch die Abstandsregelung wird sichergestellt, dass die Anlagen hinter dem erlebbaren Straßenraum zurückbleiben. Sicherheitsgründe sind vorrangig zu beachten.

§ 4 Freiflächen

§ 4.1 Freiflächengestaltung

Die Regelung zur Freiflächengestaltung betrifft die Fläche zwischen der straßenzugewandten Fassade des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie.

Die Zufahrten und die weiteren sonstigen versiegelten Flächen für Wegebeziehungen oder Stellplatzanlagen müssen durch Pflaster oder Platten befestigt werden. Asphaltierungen und ähnliche ungegliederte Beläge sind unzulässig.

Die nicht überbauten Freiflächen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO („Vorgärten“) müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Vorgärten sind sowohl von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen als auch von Schüttungen mit Bruchsteinen freizuhalten.

Begründung:

In der Gesamtwirkung des Ortes spielen die privaten Freiflächen entlang der Ortsdurchfahrten eine große Rolle. Insbesondere die ausgeprägten Vorgärten stellen ein Charakteristikum der Dorfstraße dar. Die Gestaltung der auf den Grundstücken notwendigen Zufahrten soll nach Möglichkeit unter Verwendung von ortstypischen Materialien erfolgen und in der flächenhaften Wirkung zurückhaltend sein. Daher erfolgen Vorgaben zur Verwendung von Pflaster oder Platten und der Ausschluss von Asphaltierungen und ähnlichen Bodenbelägen.

Die Niedersächsische Bauordnung regelt ferner die Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 2 NBauO). Diese sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken (§ 9 Abs. 1 Satz 1 NBauO). Mit der Vorschrift sollen zum einen die ökologisch negativen Folgen vermieden werden, zum anderen soll ein gepflegtes Ortsbild entlang der Ortsdurchfahrt hergestellt werden. Die nicht überbauten Flächen sind die Grundstücksteile, die von keinem Gebäude oder sonstigem Hochbau sowie keiner anderen zulässigen Nutzung (wie Zugänge, Zufahrten, Gartenwege, Stellplätze, Lagerplätze oder Arbeitsflächen) bedeckt sind. Die erforderliche Fläche darf nicht über den funktionalen Anspruch hinausgehend groß sein. Die Freiflächen können mit Rasen, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge oder Pflasterungen zählen nur zu den Grünflächen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen.

§ 4.2 Einfriedungen

Die Regelungen bzgl. der Gestaltung der Einfriedung gelten für Grenzbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Höhen der Einfriedungen sind auf mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m beschränkt. Verkehrstechnisch notwendige Sichtdreiecke, insbesondere bei den Zu- und Abfahrten im Bereich der privaten Grundstücke, sind einzuhalten. Innerhalb von verkehrstechnisch notwendigen Sichtdreiecken dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Mauern aus Naturstein, Ziegel oder in verputzter Ausführung sowie als Hecken oder Zäune aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz zulässig. Kombinationen aus den zulässigen Materialien sind zulässig.

Unzulässig sind reine Maschendrahtzäune, Flechtzäune aus Holz, Stabgitter mit Kunststoffgeflecht sowie Gabionen.

Begründung:

Die Gestaltung der privaten Freiflächen ist bei der Wahrnehmung des Ortsbildes ebenso wichtig wie die Gebäudegestaltung auf dem Grundstück. Einfriedungen wirken raumbildend und tragen wesentlich zur Gestaltung des Straßenraumes bei, da sie aus der Fußgängerperspektive gut wahrnehmbar sind. In den erlebbaren Straßenrandbereichen wird daher eine Vorgabe für die Verwendung von Materialien bzw. Hecken für Einfriedungen erlassen. Für den Straßenraum ist einerseits das Einfügen des Grundstücks in die Straßenzüge wichtig. Das Grundstück sollte sich nicht abschotten; Vorgartenflächen sollen in den Erlebnisbereich des Straßenraumes einbezogen werden. Daher wird die maximale Höhe der Einfriedungen geregelt. Innerhalb von verkehrstechnisch notwendigen Sichtdreiecken wird die Höhe der Einfriedungen vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit begrenzt. Um eine Abgrenzung des Grundstücks zum Straßenraum sicherzustellen, wird ebenso eine Mindesthöhe der Einfriedungen festgesetzt. Entlang Dorfstraße sind Einfriedungen meist als Hecken, Mauern oder Zäune errichtet. Unzulässig sind die Materialien, die für einen ungeordneten und verwahrlosten Eindruck im Straßenraum sorgen oder regionsuntypisch sind.

§ 5 Werbeanlagen

§ 5.1 Allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 50 NBauO sind unzulässig an und auf Dachflächen, an Bäumen und Hecken, an Schornsteinen und ähnlich hochragenden Bauteilen, an Leitungsmasten sowie in Vorgärten und auf öffentlichen Grünflächen.

Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen und Toren sind zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung angebracht sind und eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten.

Begründung:

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Lage und Maßstäblichkeit von Werbeanlagen soll eine Anhäufung von Werbeanlagen an den Straßenrandbereichen vermieden und die Qualität des Ortsbildes gesichert werden. Des Weiteren sollen überdimensionierte und nicht in das Ortsbild passende Werbeanlagen an den Straßenrandbereichen vermieden werden, insbesondere im Bereich der Fremdwerbung. Hierdurch soll ein Mindestansatz an gestalterischer

Qualität bei den öffentlichkeitswirksamen Werbeanlagen gesichert und ein Mindestschutz des Ortsbildes gewährleistet werden.

Die Obergrenze von 1 m² schafft ausreichend Raum, um ein Produkt und ein werbewirksames Firmenlogo unterzubringen und sichert die Wahrnehmbarkeit vom Straßenraum aus gesehen. Die Regulierung der Größenordnung sowie der Gestaltung der Werbeanlagen soll sicherstellen, dass der Straßenraum nicht überformt und eine Gefährdung für die Nutzer der Straße durch Aufmerksamkeit lenkende Anlagen ausgeschlossen wird.

Das grundlegende Ziel dieser Regelung ist das Erreichen einer gestalterisch und funktional sinnvollen Maßstäblichkeit der Werbeanlagen zu den Fassaden, ohne den Handel und das Handwerk in seiner Notwendigkeit, Werbung zu betreiben, wettbewerbsverzerrend einzuschränken.

§ 5.2 Werbeanlagen an Fassaden

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sollen in Einklang mit den Fassadenelementen in Farbe, Form, Gliederung und Proportion gebracht werden, um sich insgesamt der Ansicht der Fassadenfläche unterordnen zu können. Im Detail gilt dazu:

- Flachtransparente müssen innerhalb der Fassade liegen und dürfen Wandöffnungen nicht überdecken.
- Der Abstand von Werbeanlagen zu Wandöffnungen, zu Gebäudeaußenkanten sowie von Werbeanlagen untereinander muss mindestens 0,25 m betragen.
- Die Werbeanlagen an den Fassaden von aneinander gebauten und benachbarten Gebäuden dürfen nicht zusammengefasst werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht sind nicht zulässig.
- Flächenwerbung an Schau- und Ladenfenstern ist nur zulässig, wenn die bedeckte Fläche nicht mehr als 25 % der Fläche des jeweiligen Fensters überschreitet.

Im Geltungsbereich ist eine Anbringung von flächenhaften Werbeanlagen an Fassaden (Flachtransparente) bis zu einer Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses und in einer Maximallänge von 3,00 m zulässig. Insgesamt darf die Fläche aller angebrachten flächenhaften Werbeanlagen 5 % der gesamten Fassadenfläche nicht überschreiten.

Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Ihre Ansichtsfläche darf eine Größe von 0,75 m² (umschließendes Rechteck) nicht überschreiten. Je 10,00 m Fassadenbreite ist 1 Ausleger zulässig. Ausleger dürfen dabei maximal 1,50 m von der Gebäudedekante herauskragen.

Begründung:

In der Gestaltungssatzung erfolgt eine Regelung durch die Begrenzung der Werbeansichtsfläche; dieses auch in Abhängigkeit von der Fassadenansichtsfläche. Die Obergrenze der Werbeanlagen für die Fassaden lässt ausreichend Raum für wenige größere oder mehrere kleinere Werbeanlagen. Die Fassadenansicht der Gebäude soll nicht durch Werbeanlagen, die sich bis in das Obergeschoss oder sogar die Dachlandschaft erstrecken, beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung der zulässigen Beleuchtung der Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Gebäudegestaltung oder die Anwohner und auswärtige Gäste vermieden werden. Für die Hauptnutzer der Straßenzüge kann dies andernfalls eine Reizüberflutung darstellen. Vor allem Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl führen häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust. Durch den Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)raum innerhalb des Geltungsbereiches und darüber hinaus durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Diese Festsetzung schließt werbeteknische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen können.

Durch die Regelungen zu Flachtransparenten und Auslegern soll gesichert werden, dass keine Anlagen an Fassaden angebracht werden, welche das Ortsbild aufgrund ihrer Größe oder ihrer Anzahl stören.

5.3 Werbeanlagen auf Freiflächen

Werbeanlagen auf Freiflächen sind nur auf Betriebsgrundstücken in Form von Fahnenmasten, Pylonen, Stelen und Hinweisschildern zulässig. Dabei gilt im Einzelnen:

- Die Größe der Ansichtsfläche (Werbefläche ohne die Fläche von Bauteilen zur Aufstellung und Befestigung) darf 5,00 m² nicht überschreiten.
- Je 20,00 m Betriebsgrundstück ist 1 Pylon oder 1 Stele mit einer Höhe von maximal 6,00 m über dem Straßenniveau der zur Erschließung dienenden Straße auf Freiflächen zulässig.
- Je 20,00 m Betriebsgrundstück, bezogen auf die Breite des Grundstücks entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ist 1 Fahne mit einer Höhe von maximal 6,00 m über dem Straßenniveau der zur Erschließung dienenden Straße auf Freiflächen zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen auf Freiflächen sind für Gewerbebetriebe oder Geschäfte aus betriebswirtschaftlichen Gründen meist unerlässlich. Sie können das Ortsbild jedoch auch erheblich beeinflussen. Ziel der Gemeinde Edewecht ist ein verträgliches Miteinander von Werbeanlagen und Gebäudekörpern. Damit Freiflächen nicht mit überdimensionierten Werbeanlagen überfrachtet werden, werden diese auf Betriebsgrundstücke sowie in ihrer Anzahl und Größe beschränkt. Damit soll die Kleinteiligkeit des gewachsenen Siedlungskernes wahrnehmbar bleiben.

§ 6 Hofstelle

Die Regelungsinhalte der Satzung sind auf Flurstücke der Hofstelle erst anzuwenden, wenn eine Nutzungsänderung der Ursprungsnutzung (= Zeitpunkt Satzungsbeschluss) stattfindet.

Begründung:

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst Teile der im Ortsteil liegenden Hofstelle. Diese ist im Geltungsbereich entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Eigenart der baulichen Anlagen und der Grundstücksorganisation in diesem Bereich sind die Regelungsinhalte hier nicht anzuwenden. Die Nutzung kann sich jedoch außerhalb einer Bauleitplanung ändern,

zum Beispiel bei Hofaufgabe. Es wird daher geregelt, dass im Falle einer Nutzungsänderung der Ursprungsnutzung neue bauliche Anlagen und bauliche Änderungen nach den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung errichtet werden müssen. Die Ursprungsnutzung bezieht sich auf die Nutzung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieser Gestaltungssatzung.

§ 7 Abweichungen

Gemäß § 66 Abs. 1 NBauO können von den Vorschriften dieser Satzung (§§ 1 - 6) in begründeten Fällen Abweichungen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. § 83 Abs. 2 Nr. 2 NBauO bleibt unberührt.

Begründung:

In begründeten städtebaulichen und funktionalen Situationen soll eine angepasste Individualität und Akzentuierung über eine Ausnahme zugelassen werden. Die Ausnahme erfordert eine Abstimmung mit der Gemeinde.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften §§ 1 - 6 dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Vorhaben verwirklicht, die den Regelungen dieser Satzung widersprechen. Dazu gehören die Vorschriften der §§ 1 - 6 dieser Satzung, die Regelungen treffen zu

- Gebäudestruktur und Dächer,
- Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen,
- Bauzubehör,
- Freiflächen und Einfriedungen,
- Werbeanlagen und
- Hofstelle.

Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 1 Nr. 3 - 6, 9, 12 und 17 NBauO sowie nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Die übrigen Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden.

Abweichungen im Sinne von § 5 dieser Gestaltungssatzung fallen nicht unter Ordnungswidrigkeiten.

Begründung:

Diese Vorschrift dient zur Klarstellung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft. Entgegenstehendes Satzungsrecht tritt außer Kraft.

Begründung:

Diese Vorschrift dient zur Klarstellung. Dort, wo über Bebauungspläne bereits Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen erlassen wurden, treten im Sinne einer einheitlichen Regelung die Festsetzungen dieser Satzung an deren Stelle.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

5. SONSTIGE PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

Verkehrliche Belange

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst die Dorfstraße, die als Kreisstraße K 140 klassifiziert ist. Bei der Gestaltung der Freiflächen und der Grundstückseinfriedungen sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

Die Gestaltungssatzung steht im Einklang mit den verkehrlichen Belangen.

6. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung in der Zeitung im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die wie nachfolgend beschrieben in der Abwägung berücksichtigt werden.

Private Stellungnahme 1

Der Hinweis, dass durch die neue Gestaltungssatzung für das Eckgrundstück An der Dorfstraße / Am Sodenstich einige Einschränkungen bestehen und die Errichtung eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses hier nicht mehr attraktiv sei, wird beachtet. Bodentiefe Fenster lassen sich zwar nicht aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht ableiten, sie werden jedoch in der modernen Bauweise oftmals eingesetzt. Da sie ein hochstehendes Format aufweisen, können sie die gewollte Formensprache der Gestaltungssatzung unterstützen. Bodentiefe Fenster sollen daher im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Um eine Überfrachtung der Fassade zu vermeiden, wird der Anteil an bodentiefen Fenstern in Bezug auf die Gesamtfläche der Fassade prozentual begrenzt. Die Satzung wird angepasst.

Der Hinweis zur Fassadengliederung wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen zu der Fassadengliederung, d.h. Anteil von Fenster- und Türflächen und bodentiefe Fenster, beziehen sich auf die Gesamtfläche der straßenseitigen Fassadenabschnitte. Fassadenseiten, die auf Nebenstraßen der Dorfstraße ausgerichtet sind, sind vom Straßenraum gut einsehbar und prägen das Ortsbild ebenso wie die Fassaden entlang der Ortsdurchfahrten. Dementsprechend fallen auch Eckgrundstücke, soweit sie vom Geltungsbereich der Satzung erfasst sind, unter die Gestaltungssatzung.

Der Hinweis, dass in den Paragraphen 1.2, 2.2, 2.3, 3.2, 3.3 und 4.2 nicht explizit auf die Dorfstraße, sondern auf den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung verwiesen wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Ecksituation befindet sich im Sichtbereich der Ortsdurchfahrt (erste Gebäudereihe) und hat somit Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Anregung die Formulierungen in den Paragraphen dahingehend zu ändern, dass sie sich nur auf die Dorfstraße beziehen, wird nicht gefolgt.

Die Hinweise auf die Innenverdichtung und die Geschossigkeiten werden zur Kenntnis genommen. Die Aspekte wurden berücksichtigt, sind aber Teil der Bauleitplanung. Es ergeben sich keine Änderungen am Satzungsinhalt.

Auf die veraltete Luftbildaufnahme wird hingewiesen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LGLN erstellt alle drei bis vier Jahre neue Luftbilder eines bestimmten Gebietes. Sobald ein neues Luftbild aufgenommen wurde, kann dies in der Gestaltungssatzung ausgetauscht werden.

Der Hinweis auf die Verschaffung eines aktuellen Eindrucks vor Ort wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Gestaltungssatzung wurden mehrere Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt, um sich einen Überblick über die aktuelle Situation zu verschaffen und eine Gestaltungssatzung erstellen zu können. Eine entsprechende aktuelle Straßenabwicklung der Frontansicht der jeweiligen Gebäude wurde zur Analyse erstellt.

Private Stellungnahme 2

Der Hinweis, dass die Gestaltungssatzung und explizit die Aussagen zu Hofstellen in § 6 Hofstellen die baugestalterische Freiheit der Hofbetreiber einschränken, wird beachtet. Da sich Gestaltungsvorschriften nur aus der Eigenart der jeweiligen Hofstelle ableiten lassen, entfällt die Regelung. Es wird aber eine Regelung in Bezug auf eine mögliche Nutzungsänderung der Hofstelle aufgenommen. Der Satzungstext und die zugehörige Karte werden entsprechend angepasst.

Am 24.06.2020 fand zudem ein Informationstermin für Bauschaffende statt. Die Anregungen werden wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt.

Informationstermin für Bauschaffende

Straßenabwicklung

Der Hinweis, dass eine Straßenabwicklung der Ortsdurchfahrten als Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigungsebene dienen kann, wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde Edewecht ist die Anregung juristisch schwierig umsetzbar für die Ebene der Baugenehmigung. Der Anforderung wird daher nicht entsprochen.

Bodentiefe Fenster

Die Regelung, dass bodentiefe Fenster grundsätzlich unzulässig und querliegende Formate zu gliedern sind, geht nach Ansicht der Teilnehmenden zu weit. Die Gemeinde Edewecht hat den Hinweis geprüft und nachvollzogen. Die Gestaltungssatzung soll bodentiefe Fenster daher außerhalb des Kernbereiches nicht grundsätzlich ausschließen. Die Satzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

Dachneigung von Flachdächern

Es werden Bedenken zu der Anforderung an Flachdächer (Dachneigung von mindestens 20 Grad) zur Kenntnis genommen. Aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht leiten sich geneigte Dächer ab. Die Dachlandschaft ist vom Straßenraum aus gut einsehbar. Auch Staffelgeschosse sollen daher mit geneigten Dächern realisiert werden.

Neuartige Fassaden

Der Hinweis auf die Möglichkeit, neuartige Fassaden (z.B. „Hightech-Fassaden“ mit Photovoltaikanlagen) entlang der Ortsdurchfahrten zu realisieren, wird zur Kenntnis genommen. Diese Fassaden sind nicht aus der historischen Bautradition abzuleiten. Da sie die Erscheinungsform der Baukörper wesentlich verändern, sollen diese entlang der Ortsdurchfahrten nicht realisiert werden.

Farbe der Fassaden

Der Hinweis, dass die Regelung der Farben der Fassaden zu weit gehe, wird beachtet. Der Satzungstext wird um einen RAL-Farbtönen im rotbraunen Spektrum sowie auf den Verweis auf die Zulässigkeit von Zwischentönen ergänzt.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt.

Landkreis Ammerland

Immissionsschutz

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Sichtdreiecke

Der Hinweis, dass aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde die Höhe der Einfriedungen bei verkehrstechnischen Sichtdreiecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten sollte, wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird entsprechend ergänzt.

Regelung der Freiflächengestaltung

Der Hinweis, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis die Auflistung der nichtzulässigen Materialien für Vorgärten wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird um eine entsprechende Auflistung erweitert.

§ 1.3 Dachform

Die Gestaltungssatzung regelt, dass bei Baukörpern mit mindestens zwei Vollgeschossen ausnahmsweise auch zusätzlich die Errichtung eines Staffelgeschosses als dritte Geschossebene zulässig ist. Der Hinweis, dass nicht dargestellt ist, wann die Gemeinde eine entsprechende Zustimmung für ein Staffelgeschoss als dritte Geschossebene erteilt, wird zur Kenntnis genommen. Das Wort „ausnahmsweise“ verdeutlicht, dass bei Baukörpern mit nur einem und bei Baukörpern mit mehr als zwei Vollgeschossen kein Staffelgeschoss zulässig ist. Demnach kann bei Baukörpern mit zwei Vollgeschossen immer auch ein Staffelgeschoss realisiert werden. Das Wort „ausnahmsweise“ fällt zur Klarstellung weg. Der Hinweis, die Regelung als „kann“ Vorschrift zu formulieren, wird beachtet. Die Satzung wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis, dass im Geltungsbereich der Satzung planungsrechtlich auch mehr als zwei Vollgeschosse zulässig sein können, wird beachtet. Die Regelung hinsichtlich der Staffelgeschosse soll sich daher immer auf das oberste Geschoss eines Bauwerkes beziehen. Damit das Staffelgeschoss nicht als Vollgeschoss ablesbar ist, soll das Staffelgeschoss zudem eingerückt von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses errichtet werden. Die Satzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und ergänzt.

§ 1.4 Dachmaterial

Der Hinweis, die entsprechende RAL 840 HR-Farben mit aufzunehmen, wird beachtet. Der Satzungstext wird um eine Auflistung der RAL-Farbtöne und den Verweis auf Zulässigkeit von Zwischentönen ergänzt. Der Hinweis zum Verweis auf Einsicht des Farbregisters bei der Gemeinde wird beachtet. Die Begründung der Satzung wird um einen entsprechenden Vermerk ergänzt.

§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen

Der Hinweis, dass ein Dachüberstand von 50 cm als untergeordnet zu betrachten ist und nicht in die Grenzabstandsberechnung hineinfällt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Einbeziehung der großen Grenzüberstände heutiger Bauformen in die Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich historisch geprägte Gebäude mit „knappen“ Dachüberständen, welche das Ortsbild beeinflussen. Aufgrund dessen wird der Anregung nicht gefolgt.

§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Der Hinweis auf bessere Verständlichkeit und Bestimmtheit der Gliederung der Dachaufbauten wird zur Kenntnis genommen. Dachaufbauten werden auf eine Länge von maximal 5,00 m begrenzt. Somit ergibt sich folglich eine eigenständige Gliederung. Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.

§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

Der Hinweis, die entsprechende RAL 840 HR-Farben mit aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Bei der Festlegung der Farbgebung von Sichtmauerwerk wird nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet. Mit der Gestaltungsvorschrift wird daher nur die Farbrichtung festgelegt, um unerwünschte Farbtöne auszuschließen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis auf eine andere Formulierung zur besseren Verständlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung in der Satzung verdeutlicht, dass sich die Anteile der anderen Fassadenverkleidung in der gesamten Fassade den Anteilen aus Ziegel- und Putzflächen unterordnen muss, sodass eine kleinteilige Gliederung entsteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 2.3 Fenster und Türen

Der Hinweis zu §§ 2.3 und 2.4 wird zur Kenntnis genommen. Die formulierten Ausnahmen aus § 2.4 Schaufensteranlagen Absatz 5 zum Verkleben, Verhängen oder Überstreichen von Schaufensterflächen werden im § 2.3 Fenster und Türen Absatz 2 ergänzt. Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt.

§ 3.2 Markisen

Der Hinweis um Erläuterung der ausnahmsweisen zulässigen Fälle wird zur Kenntnis genommen. In der Gestaltungssatzung wird darauf verwiesen, dass bei Gastronomieeinrichtungen im Außenbereich freistehende und feststehende Markisen ausnahmsweise zulässig sind. Wenn es sich um einen nachgewiesenen Gastronomiebetrieb handelt, gilt die Ausnahme in der Satzung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 4.1 Freiflächengestaltung und § 4.2 Einfriedungen

Der Hinweis zum Widerspruch zwischen § 4.1 Freiflächengestaltung und § 4.2 Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen. In der Satzung wird in § 4.1 Absatz Satz 1 festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO („Vorgärten“) als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Zu diesen anderen zulässigen Nutzungen gehören ebenfalls Einfriedungen. Aus diesem Grund ergibt sich kein Widerspruch.

Der Hinweis zur vorgeschriebenen Einfriedung wird zur Kenntnis genommen. Eine vorgeschriebene Einfriedung ist nicht vorgesehen. Wird eine Einfriedung vorgenommen, sind Gestaltungsempfehlungen zur Höhe und Ausführung der Einfriedung festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis auf fehlenden Verweis auf das Planungsziel der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen. Einfriedungen von Vorgärten werden vor dem Hintergrund des Gestaltungsspielraumes der Bauherren nicht zwingend vorgeschrieben. Der Anregung wird nicht gefolgt.

§ 5.3 Werbeanlagen auf privaten Flächen

Der Hinweis auf Zusatz „privat“ entfallen zu lassen wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.

§ 6 Hofstellen

Der Hinweis auf die unbestimmte Formulierung der örtlichen Bauvorschriften bei Hofstellen wird zur Kenntnis genommen. Da sich Gestaltungsvorschriften nur aus der Eigenart der jeweiligen Hofstelle ableiten lassen, entfällt die Regelung. Es wird aber eine Regelung in Bezug auf eine mögliche Nutzungsänderung der Hofstelle aufgenommen. Der Satzungstext und die zugehörige Karte werden entsprechend angepasst.

§ 7 Abweichungen

Der Hinweis auf falschen Rechtbezug bei der Abweichung der Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird überarbeitet.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf falsche Angabe der Höhe der Geldbuße für Ordnungswidrigkeiten wird zur Kenntnis genommen. Der Satzungstext wird angepasst und um § 80 Abs. 5 NBauO ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Der OOWV gibt Hinweise auf den Brandschutz, die öffentliche Wasserversorgung und die kommunale Löschwasserversorgungspflicht. Die Gestaltungssatzung betrifft die Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) werden auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg

Die Kirchengemeinde merkt an, dass es ihr in Zukunft möglich sein sollte, eventuelle Änderungen / Erweiterungen ihres Gebäudes im gestalterischen Kontext der bereits vorhandenen Abweichungen und der Eigenständigkeit durchführen zu können. Der Hinweis, dass eine entsprechende Erwähnung im Begründungstext der Satzung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Die Kirche in Friedrichsfehn wird als Sonderbau behandelt und unter anderen Beurteilungsmaßstäben begriffen, weshalb sie aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rausgenommen wird. Die Satzung wird angepasst.

6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung in der Zeitung im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt.

Landkreis Ammerland

§ 1.4 Dachmaterial

Der Hinweis bezüglich der RAL 840 Farben wird zur Kenntnis genommen. Es wird ergänzt, dass das Farbbregister der RAL 840 Farben bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

§ 7 Abweichungen

Der Hinweis auf den falschen Rechtsbezug bei der Abweichung der Gestaltungssatzung wird erneut zur Kenntnis genommen. Die technischen Baubestimmungen hinsichtlich der Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile sind einzuhalten, sofern dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird (vgl. Kommentierung zur NBauO GROßE-SUCHSDORF 2020, S. 1151). Zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass die Vorgaben zu den technischen

Baubestimmungen durch die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung nicht berührt werden. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis hinsichtlich der Regelungen der Ordnungswidrigkeiten wird zur Kenntnis genommen. Zur besseren Übersicht wird der Satzungstext angepasst. Es ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.

7. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Aufstellung der Satzung erfolgt auf der Grundlage der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Folgen von Verfahrensmängeln entsprechend. Die Gemeinde Edewecht unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aufstellungsbeschluss	19.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	02.06.2020
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	22.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	26.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	07.10.2020 – 06.11.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	15.12.2020

Ausarbeitung der Gestaltungssatzung

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist der Gestaltungssatzung beigelegt.

Edewecht, den 22.12.2020

P. Lausch
Bürgermeisterin