

Gemeinde Edeweicht

Möglichkeiten zum Erlass von Erhaltungssatzungen und Baugestaltungssatzungen

Bauausschuss am 14.08.2018

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

NWP Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/971740 • Telefax 0441/97174-73
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de

- **Welche planungsrechtlichen Instrumente können zur Pflege des Ortsbildes in der Ortsdurchfahrt (Untersuchungsraum Hauptstraße) eingesetzt werden?**
- **Erlass einer Erhaltungssatzung?**
- **Erlass örtlicher Bauvorschriften/ Gestaltungssatzung?**
- **Aufstellung eines Bebauungsplanes?**
- **Sonstige Instrumente?**

Erhaltungssatzung (§ 172, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)



- Eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann bei der Ortsbildgestaltung nur eine vorsorgende oder bestenfalls mitwirkende Rolle im Zusammenspiel mit anderen Planungsinstrumenten (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung) übernehmen.
- Sie dient nicht der aktiven Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes sondern nur der Erhaltung städtebaulicher Bereiche.
Ohne Zusammenspiel mit einer Gestaltungssatzung ist sie primär nur ein Verhinderungsinstrument, das aber für die Gemeinde sehr hilfreich sein kann, um den Verlust von städtebaulich wertvollen, jedoch nicht denkmalgeschützten Objekten zu verhindern.
- Die unter Schutz gestellten Anlagen müssen städtebauliche Qualität besitzen.

- **Gestaltungssatzungen sind örtliche Bauvorschriften mit räumlich begrenztem Geltungsbereich.**
- **Im Gegensatz zur Erhaltungssatzung handelt es sich um ein aktives Instrument sowohl zur Bewahrung eines schutzwürdigen städtebaulichen Bereiches vor unerwünschten Veränderungen als auch zur vorgehenden gestalterischen Einflussnahme auf die Entwicklung völlig neuer Bereiche.**
- **Die Satzung kann als selbstständige bauordnungsrechtliche Vorschrift erstellt oder in ein städtebauliches Planungsinstrument (Bebauungsplan) integriert werden.**

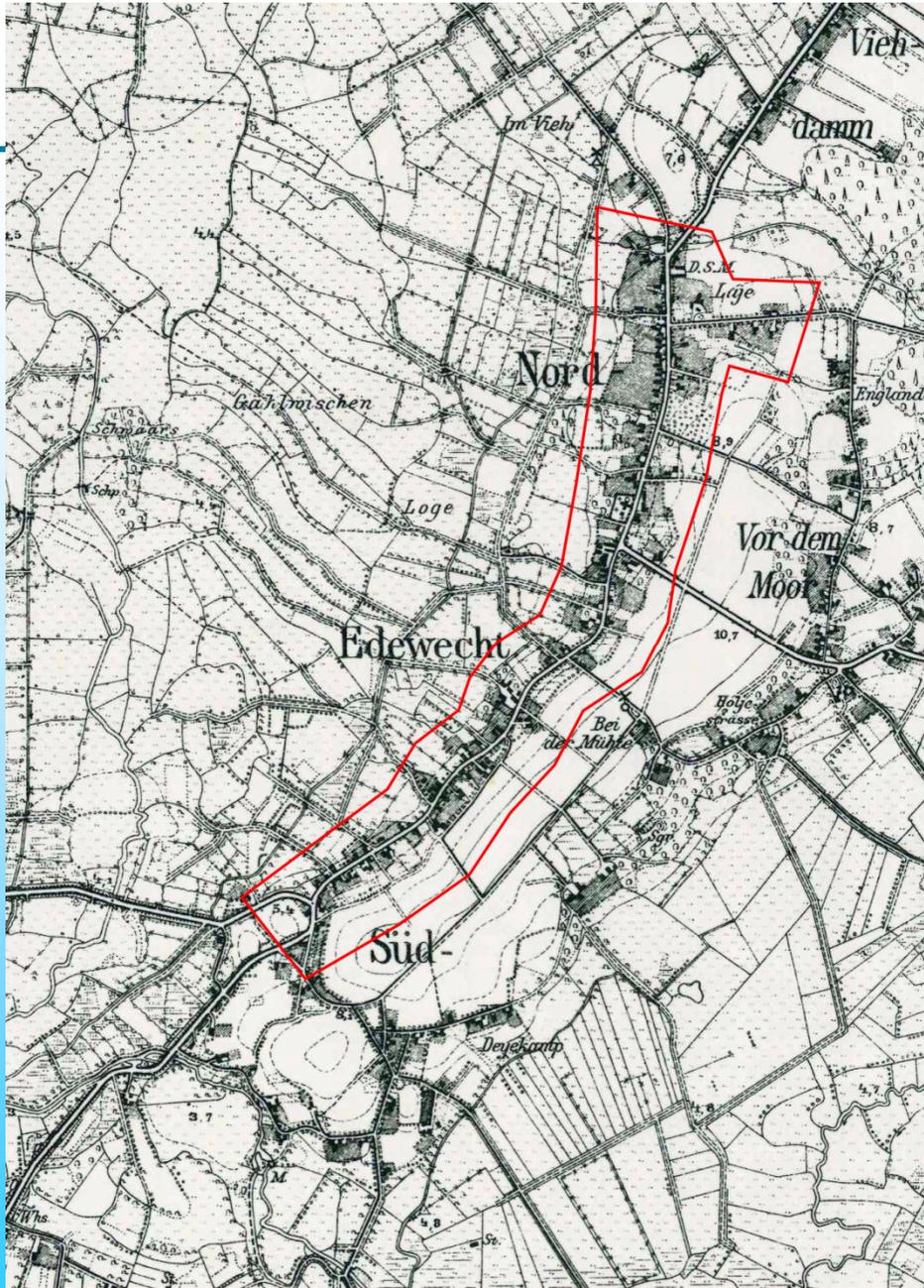
- Erfassen der unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen im Untersuchungsgebiet
- Erfassen der Gebäudetypologie und deren Verteilung u.a. umfangreiche Fotodokumentation
- Erfassen der Gestaltqualitäten (Gebäude/Freiraum) durch Ortsbesichtigung, Auswertung verfügbarer Planunterlagen, Kartenanalyse etc.
- Exkurs: Orts- und Baugeschichte der Gemeinde Edewecht



Alte Kornbrennerei in Edewecht



**Historische Gebäude und Baudenkmäler
im Untersuchungsgebiet**

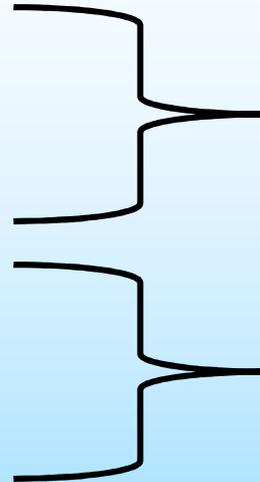


Preußische Landesaufnahme 1898



Aktuelle Luftbildaufnahme

- **Baudenkmal**
- **denkmalwürdig**
- **ortsbildprägend**
- **bedingt ortsbildprägend**



**bedeutend für den Erlass
einer Erhaltungssatzung**

**bedeutend für den Erlass
einer Gestaltungssatzung**

- **jüngere, ortsbildgerechte Gebäude**
- **jüngere, markante Gebäude, die das Ortsbild eher durch Bauvolumen prägen**
- **Gebäude ohne regionalen oder historischen Bezug und/oder ohne prägende Architektursprache**

Historische Gebäude mit landwirtschaftlichem Bezug

- Bauernhäuser, Mühle, aktive Hofstellen, ehemalige Hofstellen

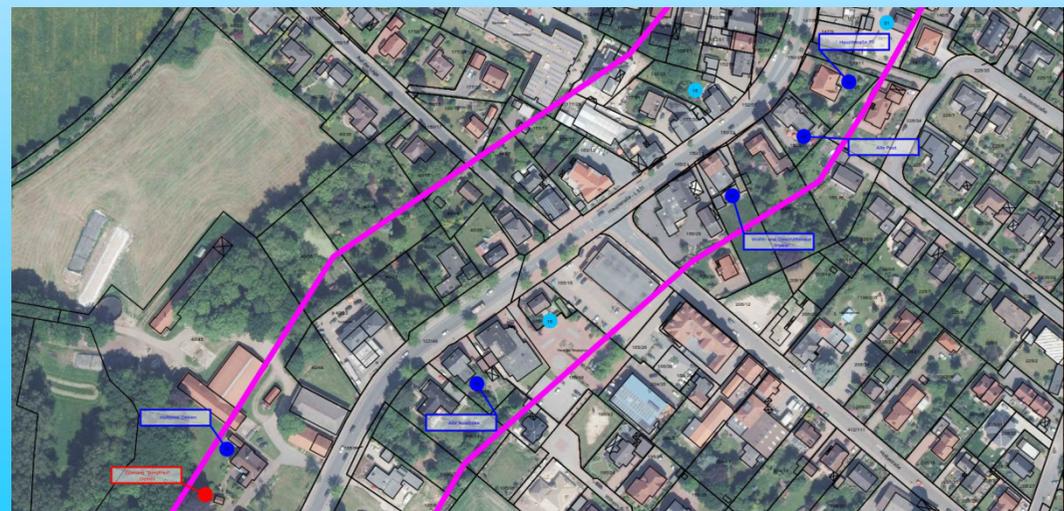
Wohn- und Geschäftshäuser, Stadtvillen, Pensionshäuser

- Gründerzeit bis zur Jahrhundertwende ca. 1880 – 1910
- Zwischen 1. und 2. Weltkrieg ca. 1914 – 1944
u.a. Gebäude des Bauhaus- und Heimatstils der 1920-er und 1930-er Jahre,
Jugendstil etc.
- Nachkriegsarchitektur bis 1960 ca. 1945 – 1960
- Jüngere Gebäude nach 1960
- Neubauten ab 2000

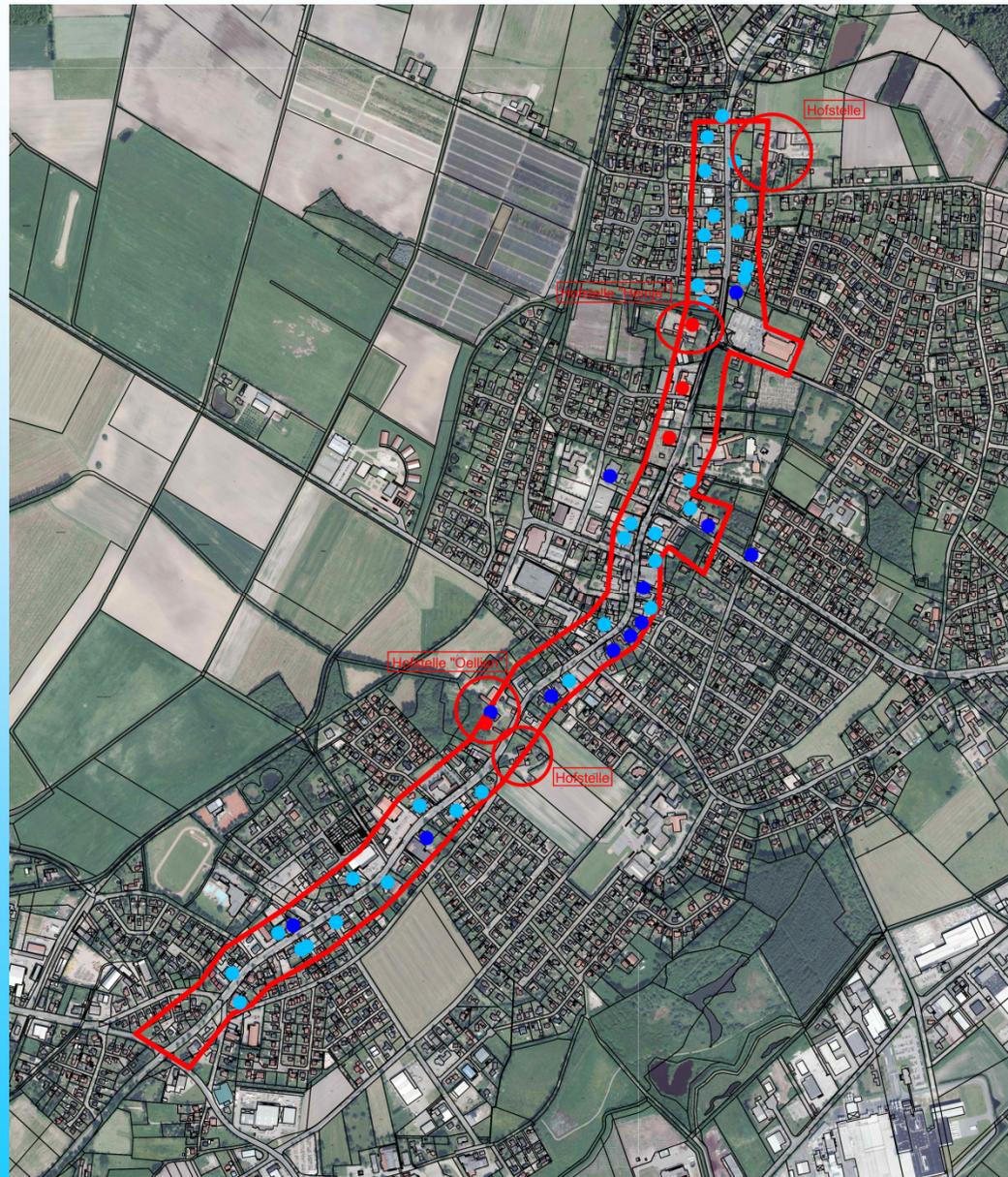
Historische Sonderformen

- Kirche, Bahnhof ... etc.

Das Untersuchungsgebiet



Hofstellen, Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude in der Ortsdurchfahrt Edewecht



Die Analyse der Edewechter Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) hat gezeigt, dass dort eine große bauliche Vielfalt vorhanden ist. Jedoch sind historische Bautraditionen noch aus dem Ortsgrundriss und dem Gebäudebestand ablesbar. Für den Erlass einer Erhaltungssatzung sind nach der ersten Analyse aber keine hinreichenden Tatbestände erkennbar. Die vorhandene Baustruktur des Ortskernes bietet aber nach wie vor gute Ansätze zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes im Rahmen einer Gestaltungssatzung insgesamt.

Die Gebäude des Untersuchungsgebietes lassen sich in zwei Kategorien einteilen:

Ortsbildprägend sind : Ein- bis zweigeschossige Klinkerbauten mit Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer eher symmetrischen Fassadengestaltung.

Außerdem ein- bis zweigeschossige Putzbauten, ebenso mit Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und symmetrischer Fassadengestaltung.

Bedingt ortsbildprägend: Gebäudebestand wie vor jedoch mit Überformungen

Sowie formal Baudenkmale

Historische Gebäude: Sonderbauformen: Kirche



Historische Gebäude: Sonderbauformen: öffentliche Gebäude



Historische Gebäude mit landwirtschaftlichem Bezug



Repräsentative Wohn- und Geschäftshäuser



Historische Wohn- und Geschäftshäuser: Zweigeschossige Punkthäuser



Jüngere Gebäude: Weiterentwicklung, jedoch ortsbildgerecht



Historische Gebäude: Baudenkmäler



Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude



Ortsbildprägende Gebäude



- **Abgrenzung, Charakterisierung der unterschiedlichen Siedlungsbereiche im Hinblick auf den Handlungsbedarf zur Ortsbildgestaltung**
- **Abgrenzung der Siedlungsbereiche im Hinblick auf unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsdichte (angemessene städtebauliche Verdichtung / Zielkonzept)**
- **Ableitung von Gestaltungsgrundsätzen für die wertgebenden Siedlungs-, Bau und Freiraumstrukturen, Mindestanforderungen an den Umgang mit Gestaltwerten**

Beim Aufstellen einer Gestaltungssatzung ist auf folgende Dinge zu achten:

- **Dachform und Materialien (Rohstoffart und Farbe)**
- **Dachrandabschluss, Mauerwerksfries und Giebelschmuck**
- **Dachaufbauten und Dachflächenfenster (Photovoltaik etc.)**
- **Gauben und deren Form, Position und Art auf dem Dach (Symmetrie, Mehrfachgauben)**
- **Anbauten und Erweiterungen (Veranden und Wintergärten)**
- **Fassadengestaltung –**
 - **Füllung der Fassadenöffnungen (Türen, Fenster/-türen, Schaufensteranlagen)**
 - **Materialien und Farben (Außenwände, Putzfarbe)**
 - **Vordächer und Markisen**
- **Werbeanlagen – Schaukästen / Warenautomaten (Lage, Maße und Gesamtfläche)**
- **Freiflächen – Einfriedungen**

- **Grundsätzliche Regelung zur Dachform, Fassadengestaltung sowie der Materialien**

Erläuterung der Fassadengestaltung an einem Beispiel



Abweichende Bauformen

