

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) für Teile des Ortskerns in Edewecht

VORENTWURF

PRÄAMBEL

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Edewecht in seiner Sitzung am _____ die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen in der Gemeinde Edewecht beschlossen:

Edewecht , den

Bürgermeister

I Ziele der Gestaltungssatzung

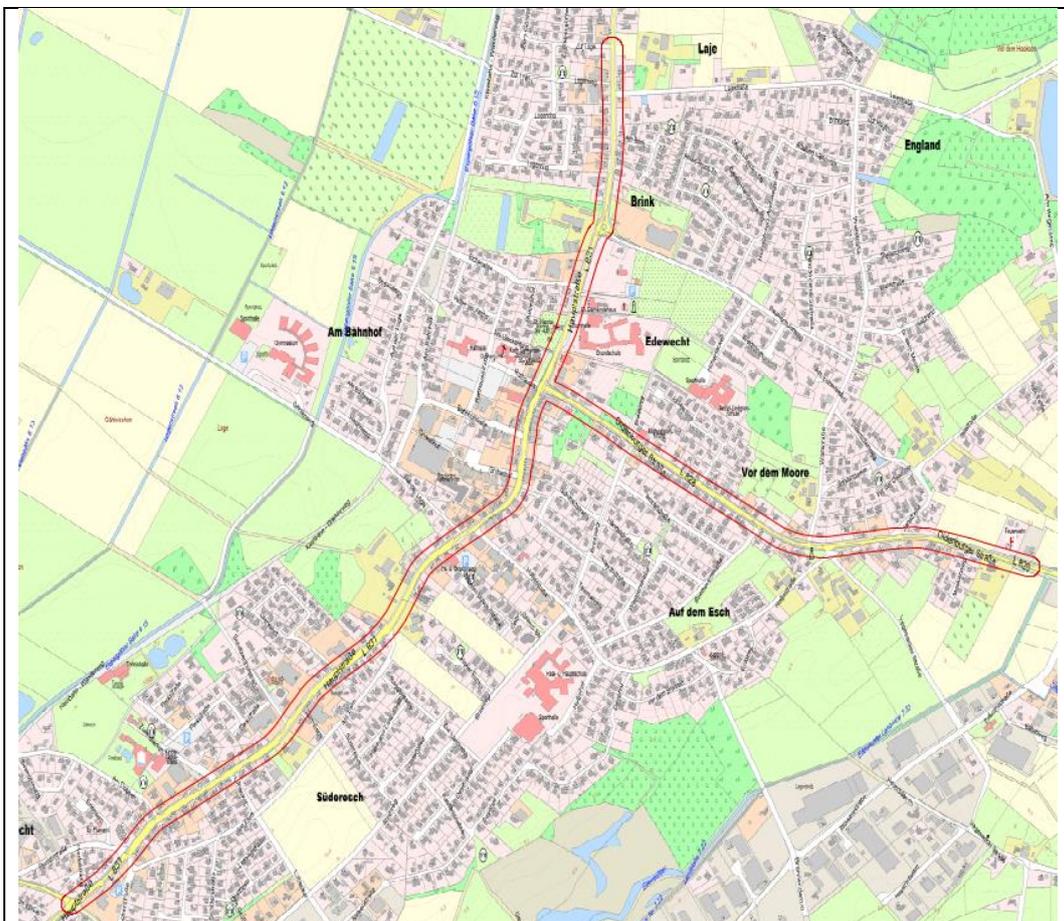
Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz und die Pflege des Ortsbildes der Gemeinde Edewecht. Um die eigene bauliche Identität zu bewahren, sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen 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 das Ziel eines ansprechenden und geordneten Ortsbildes, insbesondere in den zentralen Geschäftsbereichen. 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.

II - Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Die Satzung liegt in der Gemarkung Edewecht. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- Straßenbegleitend entlang der Hauptstraße, südlich bis zur Kreuzung Schepser Damm/Bachmannsweg, nördlich bis hinter Einmündung der Straße „Zur Loge“
- Straßenbegleitend entlang der Oldenburger Straße bis hinter Grundstück der freiwilligen Feuerwehr



III Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstiger Anlagen

Die nachfolgenden Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gelten nur für Neubauten und bauliche Änderungen.

§ 1 Gebäudestruktur und Dächer

§ 1.1 Fassadenbreiten

Bei einer Neubebauung gilt eine maximale Fassadenbreite zum öffentlichen Straßenraum hin von 25,00 m. Dieses soll verhindern, dass bei einer Grundstückszusammenlegung und großmaßstäblicher Neubebauung, der gewachsene städtebauliche und räumliche Zusammenhang verloren geht.

§ 1.2 Gliederung der Gebäude

Die Bebauung ist optisch in selbständige Gebäudeabschnitte von max. 15,00 m Länge (Eckhäuser 18,00 m Länge) vertikal zu gliedern.

Die Gliederung erfolgt durch mindestens 60 cm tiefe Fassadenvor- oder -rücksprünge.

§ 1.3 Dachform

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

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

Bei Baukörpern mit mindestens zwei Vollgeschossen ist ausnahmsweise auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Dieses Dach kann eine geringere Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

§ 1.4 Dachmaterial

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzgrauen bis anthrazitfarbenen oder schwarzen Ton- oder Betonziegeln einzudecken.

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 können auch aus ebenem Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten ausgeführt werden.

§ 1.5 Dachabschlüsse: Ortgänge und Traufen

Ortgang- und Traufgesimse sind knapp zu halten. Der Dachüberstand an den Traufen und an den Giebeln ist auf max. 50 cm zu beschränken.

§ 1.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Es ist eine 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 mind. 2,00 m Abstand halten.

Dachaufbauten von über 5,00 m Länge sind in sich deutlich zu gliedern.

§ 1.7 Dachaufbauten / energetische Anlagen

Die Dachflächen können mit energetischen Anlagen versehen werden. Diese sind parallel zur Dachfläche, insgesamt flächig rechteckig und mit mind. 50 cm Abstand vom jeweiligen Dachrand, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten auszuführen.

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

§ 2 Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen

§ 2.1 Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden

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.

Die äußere Gestaltung von Sichtmauerwerk, Putzflächen und Fassadenverkleidungen muss innerhalb der Fassade farblich stimmig zum Gesamtbild des Gebäudes erscheinen.

Rotes Sichtmauerwerk aus gebranntem Ziegel, Putzbauten und Mischformen davon sind als ortstypisch anzusehen.

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

Innerhalb der Fassade müssen sich die Anteile mit Fassadenverkleidungen deutlich denen aus Ziegel- oder Putzflächen unterordnen. Max. 1/3 der einzelnen Fassadenansicht dürfen mit einer Fassadenverkleidung versehen werden.

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

Folgende Materialien und Farben sind für die äußere Gestaltung der Fassaden zulässig:

- Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk): rotbunt, rotblaubunt bis rotbraun,
- Putzflächen als Glattputz, als nicht strukturierte Putzfläche, abgetönte helle Farben, entsprechend den RAL-Farbtönen 1000-1002, 1013-1015, 9010, 9003, 7044, 7047, 7038, 7035.
- Zusätzlich ist ein roter Verputz im Farbton RAL 3009 Ochsenblut / Oxidrot zulässig.

Folgende Fassadenverkleidungen sind für die Außenwände zulässig:

kleinteilig gegliedert:

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

§ 2.2 Fassadengliederung

Der Anteil von Fenster- und Türlflächen muss min. 20 % und darf max. 60 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.

§ 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 Türlflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

§ 2.4 Schaufensteranlagen

Schaufensteranlagen bestehen aus Schaufenstern und Ladeneingängen. Sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Die Schaufensterzone ist aus der Fassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und hat sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterzuordnen. Die Schaufenster müssen auf jeden Fall Bezug auf die Gliederung der Obergeschosse nehmen, insbesondere auf Fensterachsen und Zierformen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Breite der einzelnen Schaufensteröffnungen darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Regelung zum Format (vergl. § 2.3, 1. Absatz) gilt entsprechend.

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 bilden hier kurzfristige Maßnahmen, wie etwa Umdekoration oder Ankündigungen für Sonderaktionen.

§ 3 Bauzubehör

§ 3.1 Vordächer

Vordächer sind nur als verglaste Vordächer zulässig. Sie sollten sich über Hauszugängen und über Schaufenstern befinden, sind aber auch als durchgängige Elemente über die gesamte Fassadenbreite zulässig.

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

§ 3.2 Markisen

Die Regelungen bzgl. der Markisen beschränken sich auf Fassadenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Unter Markisen sind die gerade Form, Gelenkarmmarkisen sowie Außenrollos zu verstehen.

Markisen sind nur zum notwendigen Sonnenschutz und nur im Erdgeschoss und über Schaufenstern und Eingangselementen zulässig.

Freistehende und feststehende Markisen sind generell nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gewerblich genutzten Außenbereichen der Gastronomie möglich.

§ 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.

§ 4 Freiflächen

§ 4.1 Freiflächengestaltung

Die Zufahrten und die weiteren sonstigen versiegelten Flächen (notwendige Versiegelungen) müssen durch Pflaster oder Platten befestigt werden. Asphaltierungen und ähnliche ungegliederte Beläge sind unzulässig.

§ 4.2 Einfriedungen

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

Die Höhen der Einfriedungen sind auf min. 60 cm und max. 1,20 m beschränkt. Verkehrstechnisch notwendige Sichtdreiecke, insbesondere bei den Zu- und Abfahrten im Bereich der privaten Grundstücke, sind einzuhalten.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Mauern aus Naturstein, Ziegel, in verputzter Ausführung oder Hecken oder Zäune aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen in Form von leichten Flechtzäunen.

§ 5 Werbeanlagen

§ 5.1 Allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 50 NBauO sind unzulässig an und auf Dachflächen, an Bäumen und lebenden 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 m² nicht überschreiten.

§ 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 Fassade (Flachtransparente) bis zu einer Höhe der Brüstung des ersten Obergeschosses und in einer Maximallänge von 6 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 5 m Fassadenbreite ist 1 Ausleger zulässig. Ausleger dürfen dabei maximal 1,5 m von der Gebäudekante herauskragen.

§ 5.3 Werbeanlagen auf privaten Freiflächen

Werbeanlagen auf privaten Freiflächen sind im Kernbereich der Gemeinde Edwecht nur in Form von

- Stelen mit einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Hinweisschildern in einer Größe von maximal 1 m²
- und Beachflags mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Werbeanlagen auf privaten Freiflächen sind im übrigen Satzungsgebiet 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 8 m² nicht überschreiten.
- Je Betriebsgrundstück ist 1 Pylon oder 1 Stele mit einer Höhe von maximal 8 m über dem Straßenniveau, der zur Erschließung dienenden Straße, auf privaten Freiflächen zulässig.
- Je 10 m Betriebsgrundstück ist 1 Fahne mit einer Höhe von maximal 8 m über dem Straßenniveau, der zur Erschließung dienenden Straße, auf privaten Freiflächen zulässig.
- Die Positionierung, der sich aus der Grundstückslänge und den o.g. Bestimmungen ergebenden Anzahl unterschiedlicher Werbeanlagen sollte in gleichmäßigen Abständen voneinander erfolgen. Innerhalb eines 10 m-Abschnitts des Betriebsgrundstücks dürfen maximal drei freistehende Werbeanlagen aufgestellt werden.

§ 6 Abweichungen

Gemäß § 66 Abs. 1 NBauO können von den Vorschriften dieser Satzung (§§ 1 - 4) in begründeten Fällen Abweichungen zugelassen werden, wenn diese unter Berücksich-

tigung 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 Satz 2 NBauO bleibt unberührt.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, werden aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften §§ 1 - 4 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 - 4 dieser Satzung, die Regelungen treffen zu

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

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

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

§ 8 Inkrafttreten

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

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 – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, – 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.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) und die Begründung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) und die Begründung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Edewecht, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 84 Abs. 4 NBauO i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Edewecht, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) mit Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Edewecht, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Edewecht ist gemäß § 11 NKomVG am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Gestaltungssatzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Edewecht, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Gestaltungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Gestaltungssatzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den

Bürgermeister