

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Ammerland

Stellungnahme vom 10.07.2020

Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung vom 03.06.2020 und Geltungsbereich der Satzung

Die Hinweise auf die Bekanntmachung sowie den Geltungsbereich der Satzung werden beachtet. Den Planungsunterlagen wird der Geltungsbereich der Satzung als Karte im Maßstab 1 : 3.000 beigelegt. Gewerblich geprägte Bereiche sowie Flächen für den Gemeinbedarf sind vom Satzungsbereich ausgenommen, wie in der Karte ersichtlich wird. Auch ist die Abgrenzung des Kernbereiches der Satzung eindeutig ablesbar.

Kernbereich

Der Hinweis zu den Regelungen zum Kernbereich wird zur Kenntnis genommen. Eine Differenzierung ergibt sich in den Paragraphen 2.2 (Fassadengliederung), 3.1 (Vordächer) und 5.3 (Werbeanlagen auf privaten Freiflächen).

Der Hinweis zum Satzungstext III - Gestaltung der baulichen Anlagen und sonstiger Anlagen wird beachtet. Es wird ausgeführt, dass sich die Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen auf den gesamten Geltungsbereich der Satzung beziehen, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen. Der Satzungstext wird entsprechend angepasst.

Baupflege

Die Hinweise zu den Zielen und Zwecken der Gestaltungssatzung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Planung aus denkmalrechtlicher Sicht begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

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

Regelung der Freiflächengestaltung

Der Anregung, die Regelung zur Gestaltung der Vorgärten zu ergänzen wird gefolgt. Die Vorgärten sind sowohl von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen als auch von Schüttungen mit Bruchsteinen freizuhalten. Die Satzung wird entsprechend überarbeitet.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung OT Edewecht
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Sichtdreiecke

Der Anregung, eine maximale Höhe der Einfriedungen innerhalb von verkehrstechnisch notwendigen Sichtdreiecken von 0,80 m festzulegen, wird gefolgt. Die Satzung wird entsprechend überarbeitet.

§ 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 wird folgend angepasst: Das oberste Geschoss kann als Geschoss mit Zweidrittel-Regelung (Staffelgeschoss) errichtet werden. Die Satzung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und ergänzt. Dabei ist das Staffelgeschoss eingerückt mit mindestens 1,50 m Abstand von der äußeren Traufkante des darunterliegenden Geschosses zu errichten.

§ 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 Dachüberstände heutiger Bauformen in die Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich historisch geprägte Gebäude, welche „knappe“ Dachüberstände aufweisen. Dies belegt die Analyse mit zugehöriger Straßenabwicklung. Da die „knappen“ Dachüberstände das Ortsbild prägen, wird der Anregung nicht gefolgt.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung OT Edewecht
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

§ 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 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.

Gemeinde Edeweicht
Gestaltungssatzung OT Edeweicht
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

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.

Der Hinweis auf fehlende genauere Definition der optisch entsprechenden Materialien bei Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei Einfriedungen aus Mauern aus Naturstein, Ziegel oder in verputzter Ausführung sowie Hecken oder Zäunen aus Metall oder bei vertikaler Gliederung auch aus Holz um optisch entsprechende Materialien handelt, wird die Formulierung „optisch entsprechende Materialien“ aus dem Satzungstext gestrichen. Die Satzung wird entsprechend geändert.

§ 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 unbestimmte Formulierung der örtlichen Bauvorschriften bei Hofstellen wird zur Kenntnis genommen. Landwirtschaftlich notwendige Gebäude werden der Einfachheit halber aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung rausgenommen. 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 und um den Satz „§ 83 Abs. 2 Nr. 2 NBauO bleibt unberührt“ ergänzt.

§ 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)

Stellungnahme vom 07.07.2020

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 nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.

Keine Anregungen und Bedenken:

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer mit Schreiben vom 10.07.2020
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg mit Schreiben vom 25.06.2020

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung OT Edewecht
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 11.06.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 23.06.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 04.06.2020
- Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.06.2020
- EWE Wasser GmbH mit Schreiben vom 23.06.2020
- Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 10.07.2020

Stellungnahmen von privater Seite

Informationsveranstaltung für Bauschaffende

Termin am 24.06.2020

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. Bodentiefe Fenster lassen sich zwar nicht aus der historischen Bautradition der Gemeinde Edewecht 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 ein wichtiger Bestandteil einer barrierefreien Planung. Da bodentiefe Fenster ein hochstehendes Format aufweisen, können sie zudem die gewollte Formensprache der Gestaltungssatzung unterstützen. Bodentiefe Fenster sollen daher im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. Um durch das optische Hervorstechen bodentiefer Fenster negative Gestaltungsformen zu vermeiden, wird der Anteil 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. Fassadenseiten, die auf Nebenstraßen der Hauptstraße oder der Oldenburg Straße 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.

Gemeinde Edewecht
Gestaltungssatzung OT Edewecht
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Dachneigung von Flachdächern

Es werden Bedenken zu der Anforderung an Flachdächer (Dachneigung von mind. 20 Grad) zur Kenntnis genommen. Da die Dachneigung von Staffelgeschossen vom Straßenraum aus kaum einsehbar ist, wird der Anforderung entsprochen. Es wird keine Mindestdachneigung für die Dächer von Staffelgeschossen festgelegt. Die Satzung wird entsprechend überarbeitet.

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-Farbton im rotbraunen Spektrum sowie auf den Verweis auf die Zulässigkeit von Zwischentönen ergänzt.