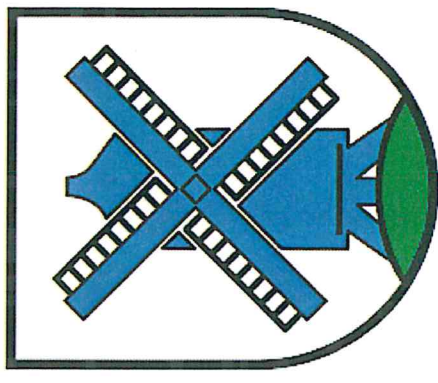


Gemeinde Edewecht



Gestaltungssatzung für Edewecht und Friedrichsfehn

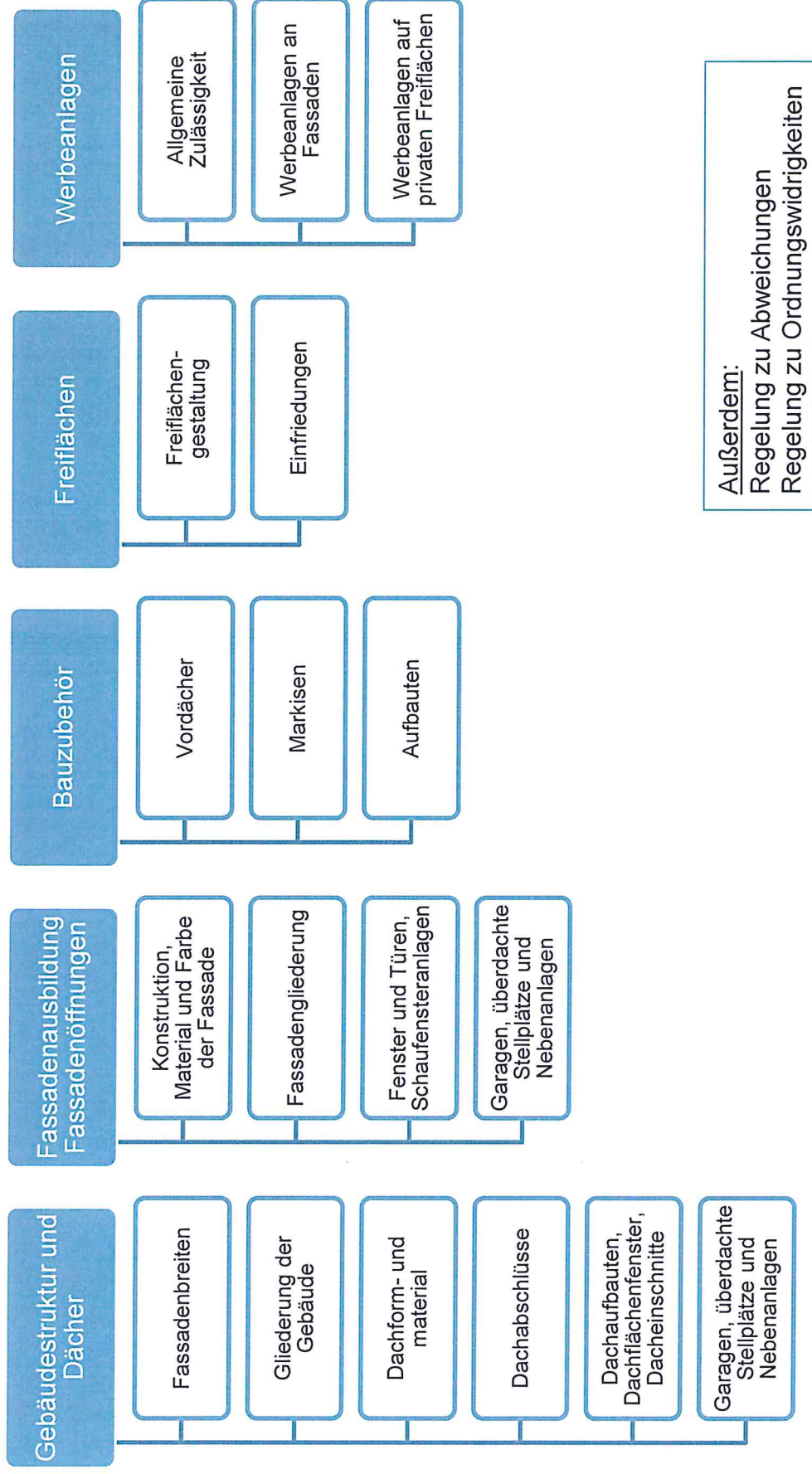
Bauausschuss am 08.09.2020

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen
M. Sc. Geogr. Nora Schraad

Ziele der Gestaltungssatzung

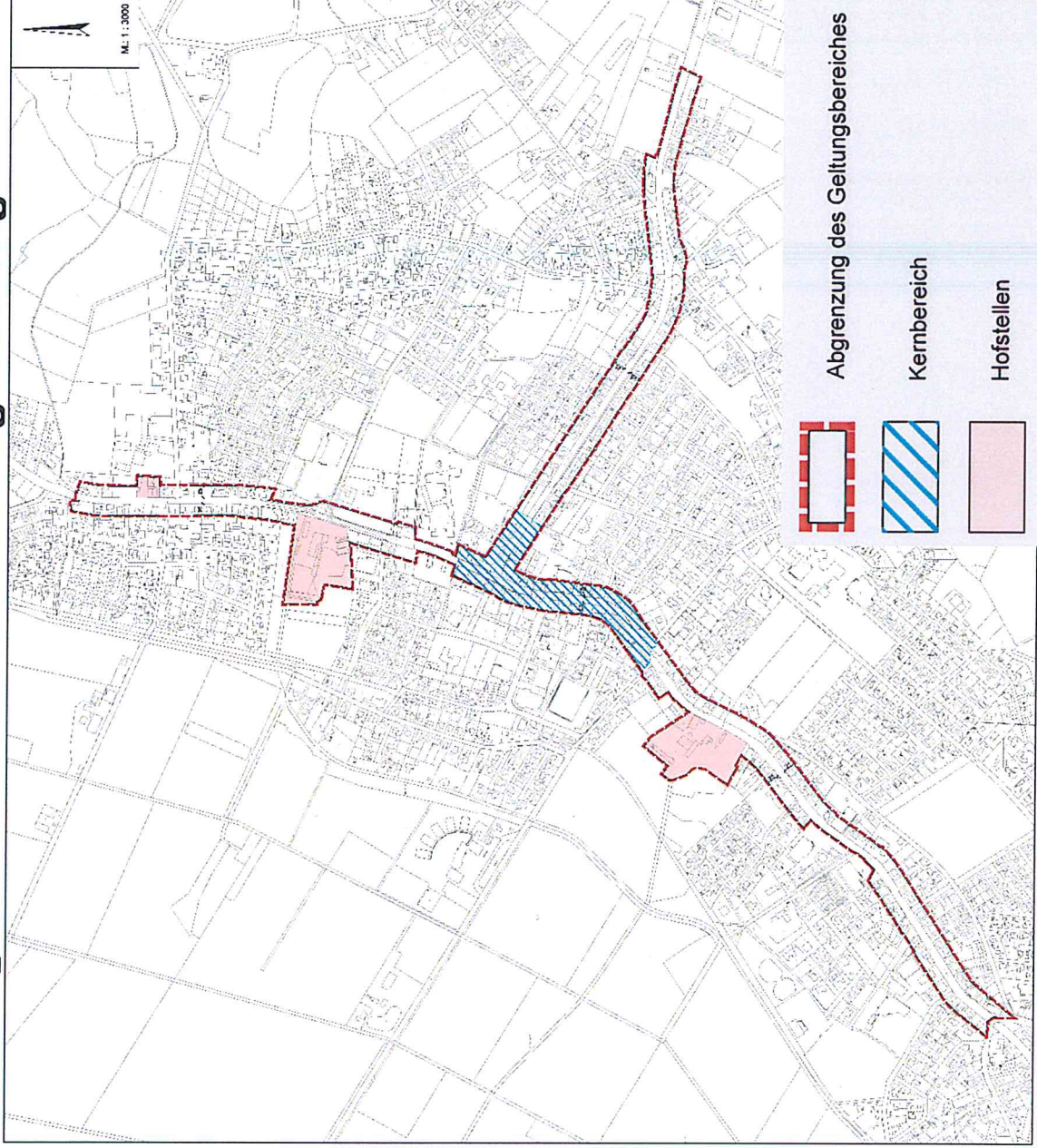
- Schutz und Pflege des Ortsbildes
 - Bewahrung der eigenen baulichen Identität
 - Gestaltung der baulichen Anlagen so, dass sie sich in Maßstab, Baumasse, Form, Material und Farbe in die historisch geprägte Umgebung einfügen sowie den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart nicht beeinträchtigen
 - Ansprechendes und geordnetes Ortsbildes
-
- Ableiten von Regelungsinhalten aus dem Bestand
 - Beachtung bei künftigen Planungen

Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung



Gestaltungssatzung OT Edewecht

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



- Ortsdurchfahrten (Hauptstraße, Oldenburger Straße)
- Puffer von 25 m (Bautiefe)
- Ausgenommen: gewerblich geprägte Bereiche, Kirche, Schule
- Gesonderte Regelungen für Hofstellen und Kernbereich

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Informationstermin für Bauschaffende

Der Anteil von Fenster- und Türflächen der Hauptgebäude muss min. 20 % und darf max. 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.

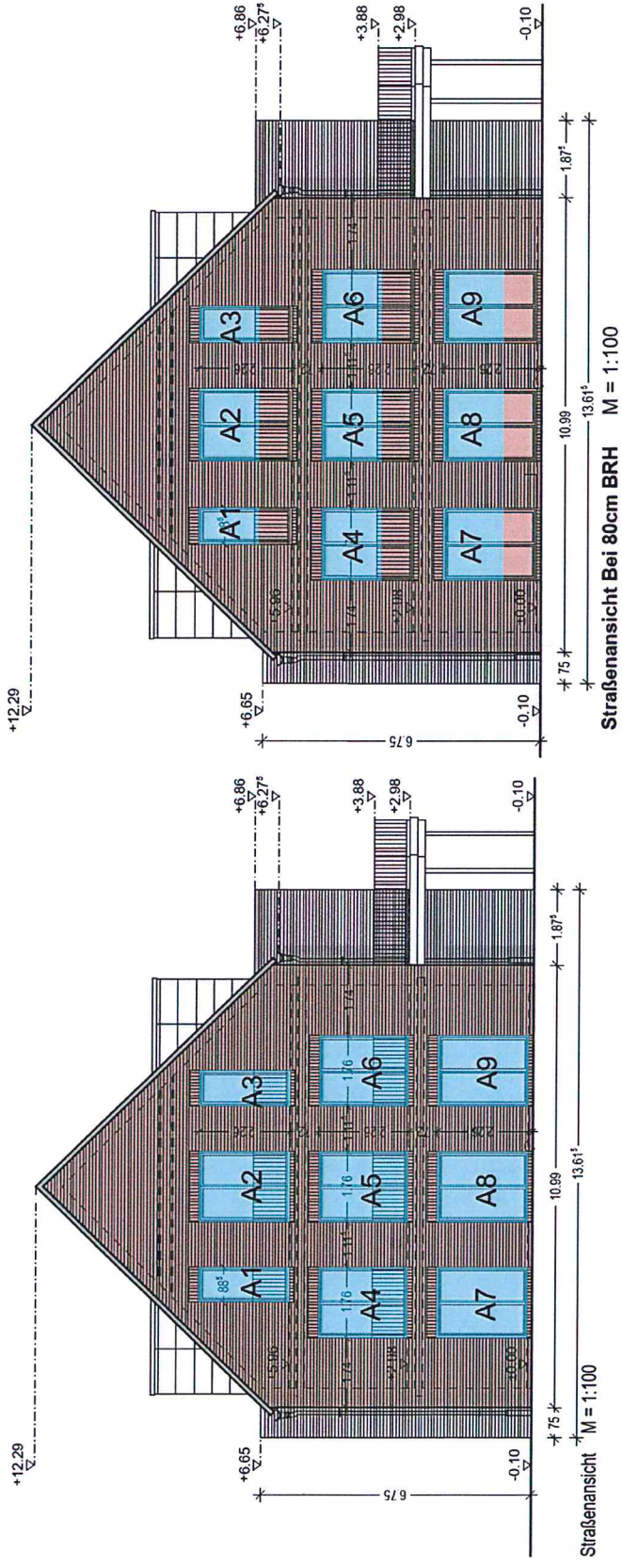
Regelungen zu bodentiefen
Fenstern zu restriktiv

Beachtet

Bodentiefe Fenster dürfen einen Anteil von maximal 20 % der straßenseitigen Fassade einnehmen.

Im Kernbereich der Satzung darf der maximale Anteil von Fenster- und Türflächen im Erdgeschoss bis zu 60 % betragen.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



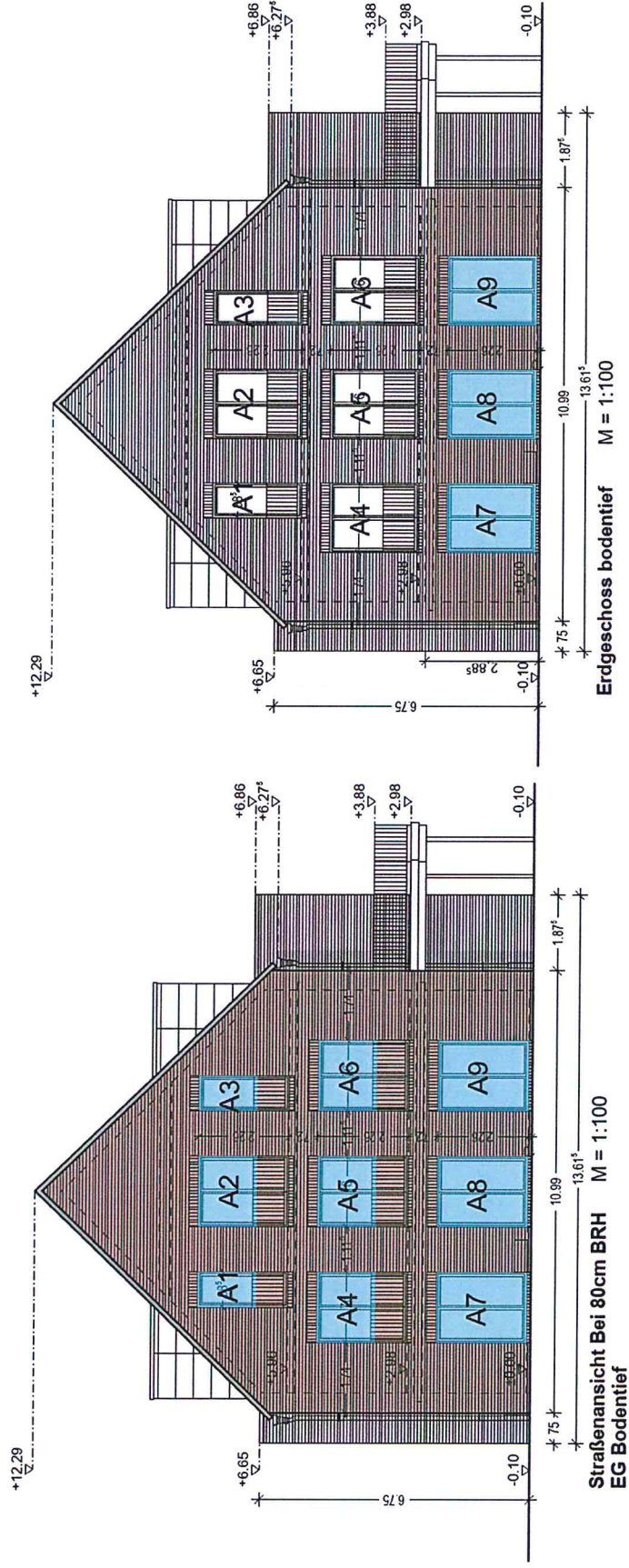
Prozentuale Fensterfläche = 30,97 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %
Bodentiefe Fenster max. 20 %

Prozentuale Fensterfläche = 20,00 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



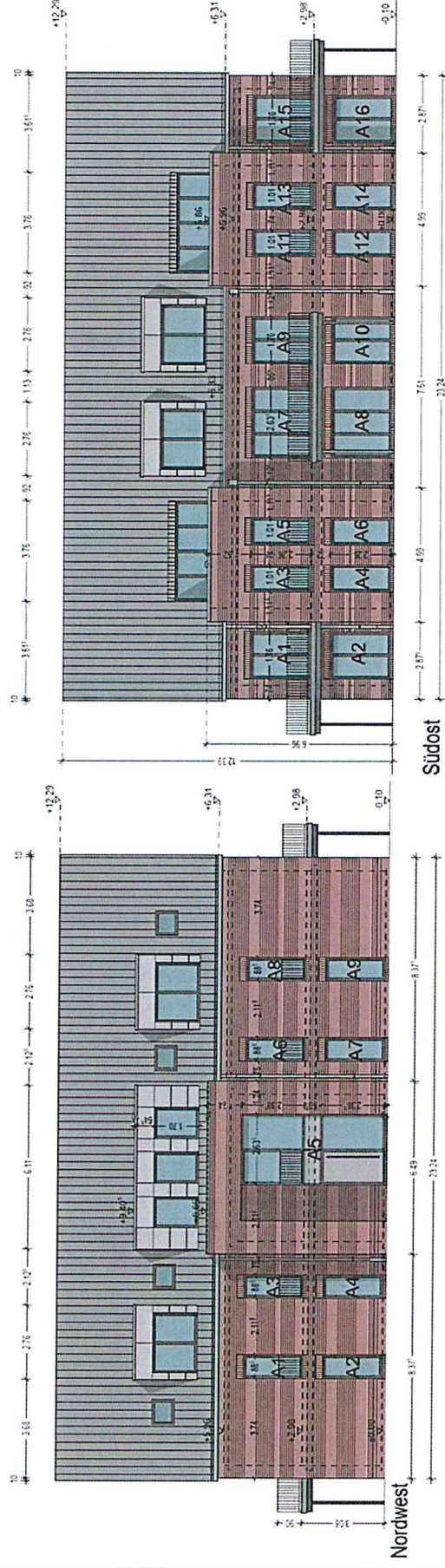
Prozentuale Fensterfläche = 24,11 %
Anteil bodentiefe Fenster = 11,62 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %
Bodentiefe Fenster max. 20 %

Prozentuale Fensterfläche
Erdgeschoss = 37,65 %

Kernbereich max. 60 % im Erdgeschoss

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



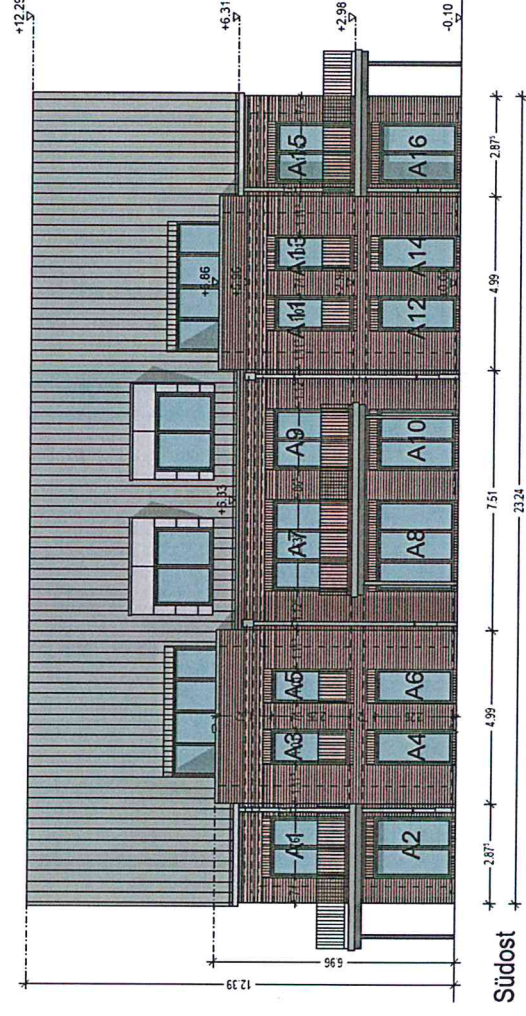
Prozentuale Fensterfläche = 20,00 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %
Bodentiefe Fenster max. 20 %

Prozentuale Fensterfläche = 35,54 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %
Bodentiefe Fenster max. 20 %

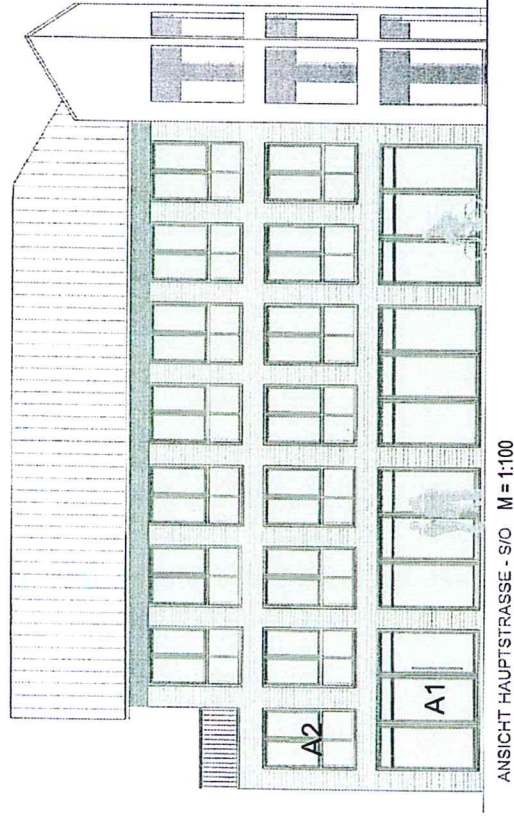
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



Prozentuale Fensterfläche = 29,24 %
Anteil bodentiefe Fenster = 17,77 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %
Bodentiefe Fenster max. 20 %

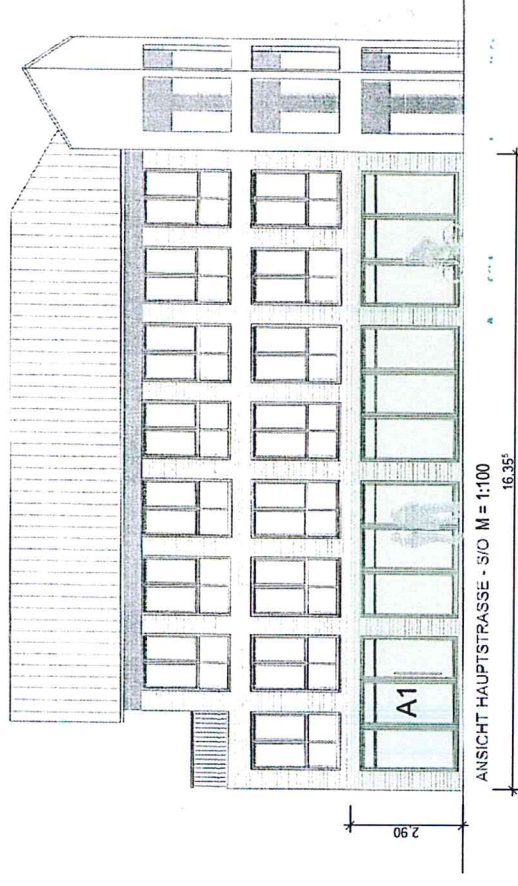
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



Prozentuale Fensterfläche = 62,66 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %

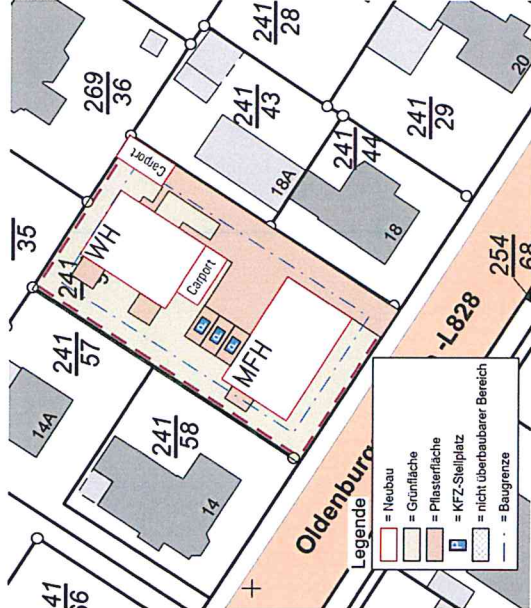
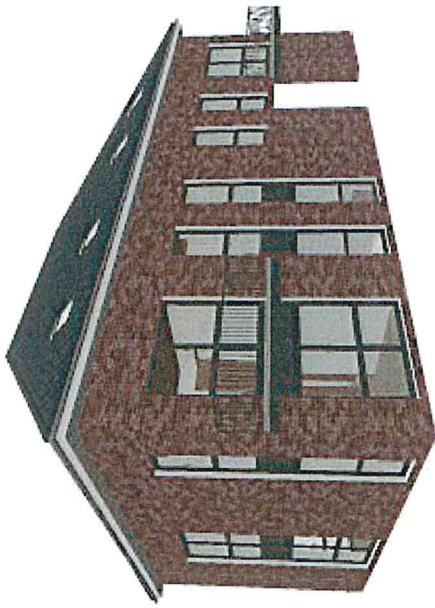
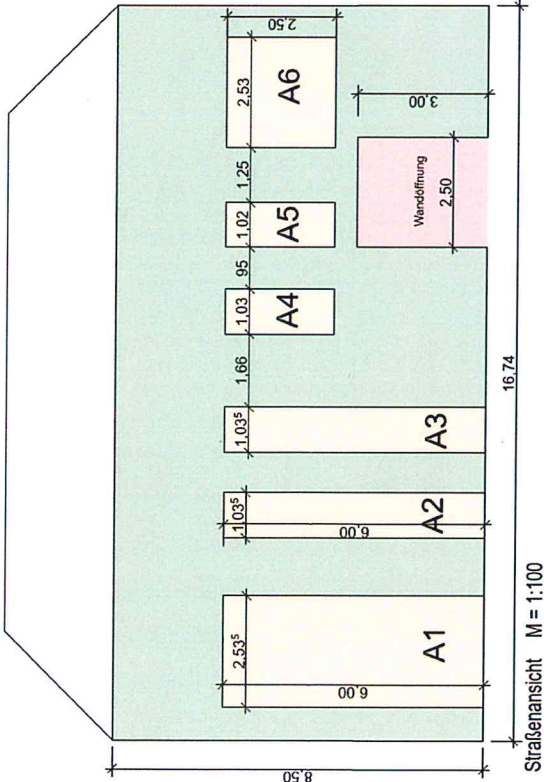
Bodentiefe Fenster max. 20 %



**Prozentuale Fensterfläche
Erdgeschoss = 74,30 %**

Kernbereich max. 60 % im Erdgeschoss

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)



Prozentuale Fensterfläche = 28,99 %

Flächen insg. mind. 20 % / Max. 40 %

Bodentiefe Fenster max. 20 %

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Informationstermin für Bauschaffende

Farbe der Fassaden	Nicht beachtet	RAL-Farbtöne nicht zielführend
Hinweise auf Dachneigung von Flachdächern und Hightech-Fassaden	Zur Kenntnis	Klarstellung der Regelungen im Rahmen des Informationstermins

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

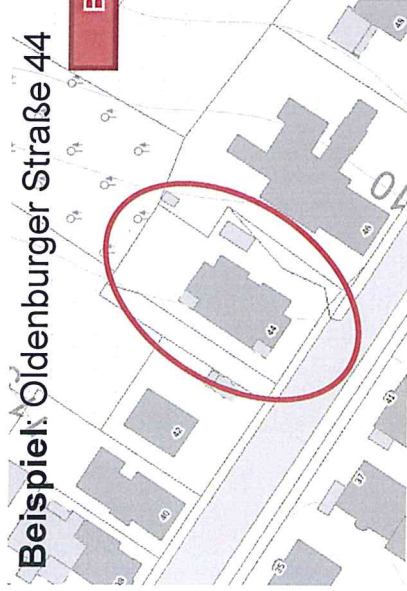
Landkreis Ammerland

Staffelgeschosse als oberste Ebene zulassen + Ausnahmeregelung

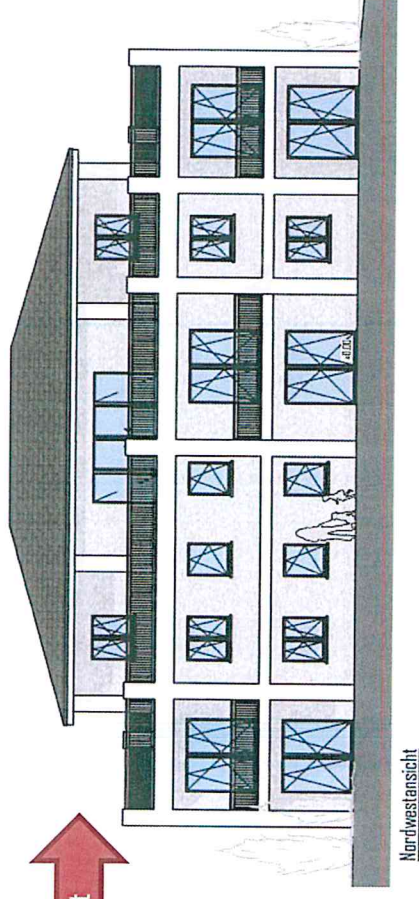
Beachtet

Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen kann das oberste Geschoss als Staffelgeschoss 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.

Beispiel: Oldenburger Straße 44



Blick aus Südwest



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Landkreis Ammerland

RAL-Farbtöne für Dachmaterial und Ziegelmauerwerk aufnehmen	Beachtet	RAL-Farbtöne + Zwischentöne zulässig
Gliederung von Dachaufbauten definieren	Beachtet	Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von maximal 5,00 m zulässig.
Dachüberstände von mehr als 50 cm zulassen	Nicht beachtet	Nicht aus historischer Bautradition ableitbar
RAL-Farbtöne für Ziegelmauerwerk	Nicht beachtet	Nicht zweckmäßig
Regelung zu dauerhaften Fensterbeklebungen	Beachtet	Dauerhafte Fensterbeklebungen dürfen höchstens 25% der nach außen gerichteten Fensterflächen bedecken. (Analog Schaufenster)
Ausnahmeregelung für Markisen in der Gastronomie	Beachtet	Bei gewerblich genutzten Außenbereichen der Gastronomie sind freistehende und feststehende Markisen ausnahmsweise zulässig.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Landkreis Ammerland

Festlegung, ob Einfriedung zwingend vorgeschrieben wird	Nicht beachtet	Gestaltungsspielraum
Freiflächengestaltung: Freihalten von Schüttungen mit Bruchsteinen	Beachtet	Die Vorgärten sind sowohl von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen als auch von Schüttungen mit Bruchsteinen freizuhalten.
Höhe der Einfriedungen innerhalb von Sichtdreiecken	Beachtet	Innerhalb von verkehrstechnisch notwendigen Sichtdreiecken dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Landkreis Ammerland

Bestimmtheit von Regelungen für Hofstellen	Beachtet	Entfallen aufgrund von Eigenart der Hofstellen
Denkmalschutz begrüßt Gestaltungssatzung	Zur Kenntnis	-
Keine Bedenken zum Immissionsschutz	Zur Kenntnis	-
Redaktionelle Anmerkungen	Beachtet	✓

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

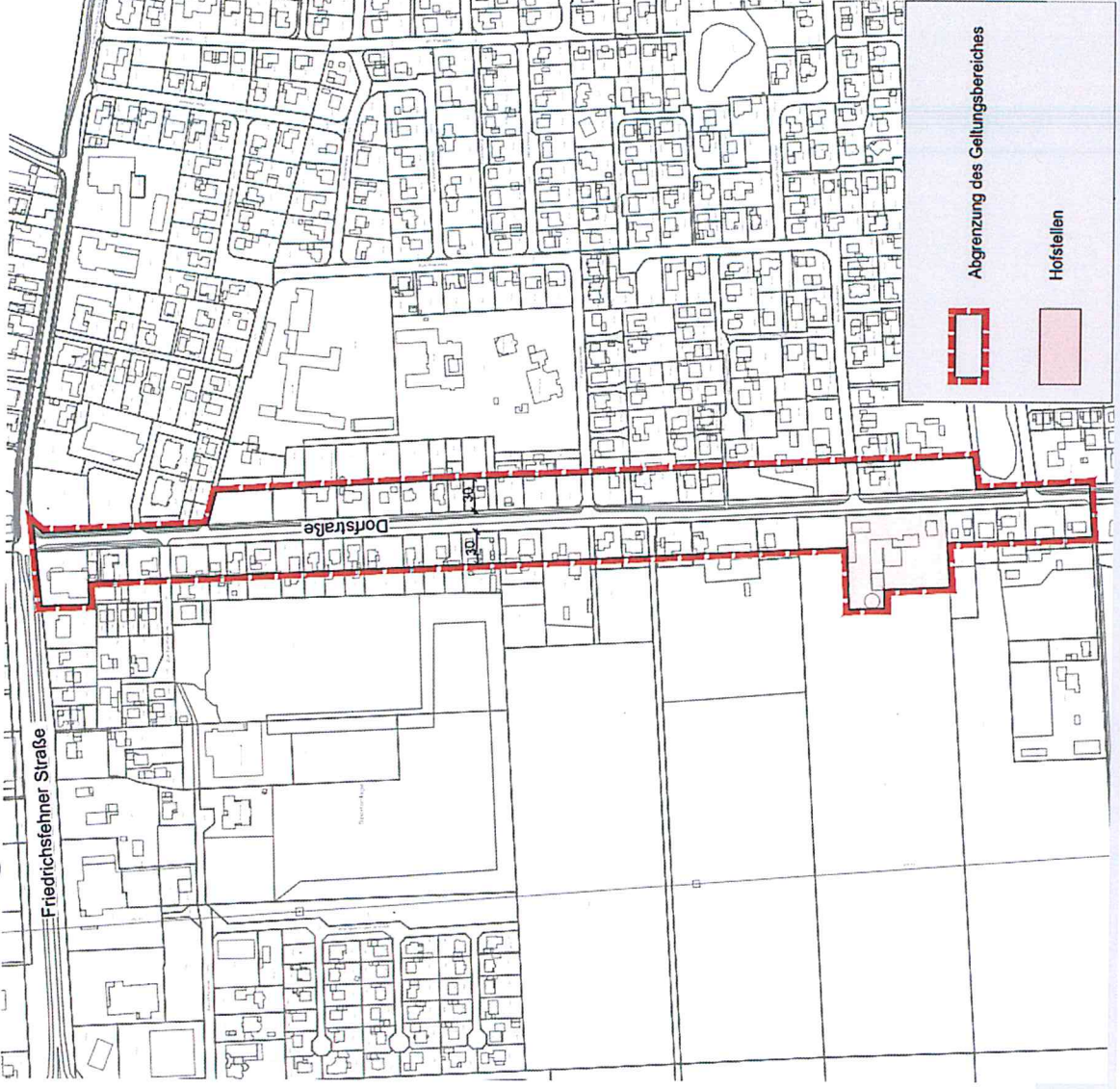
OOWV: Hinweise auf den Brandschutz, die öffentliche Wasserversorgung und die kommunale Löschwasserversorgungspflicht

Keine Anregungen und Bedenken:

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landwirtschaftskammer
- Leitungsträger

Gestaltungssatzung OT Friedrichsfehn

Geltungsbereich OT Friedrichsfehn



- Ortsdurchfahrt (Dorfstraße)
- Puffer von 30 m (Bautiefe)
- Ausgenommen: Dorfplatz + Neubauten nördlich Schulstraße
- Gesonderte Regelungen für Hofstelle

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Informationstermin für Bauschaffende (analog!):

- Regelungen zu bodentiefen Fenstern angepasst
- RAL-Töne für Fassaden nicht festgelegt
- Hinweise auf Dachneigung von Flachdächern und Hightech-Fassaden

Private Stellungnahme 1

- Regelungen sollen sich nur auf die Dorfstraße beziehen (Eckgrundstück)
→ **Nicht beachtet**
- Berücksichtigung der Themen Innenverdichtung und Geschossigkeit
→ **Nicht beachtet** (Bauleitplanung)

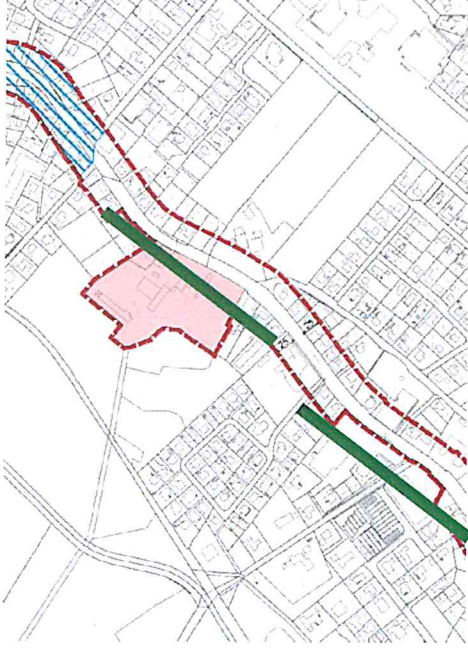
Private Stellungnahme 2

- Einschränkung der baugestalterischen Freiheit der Hofstellen
→ **Beachtet** (Regelung entfällt aufgrund der Eigenarten)

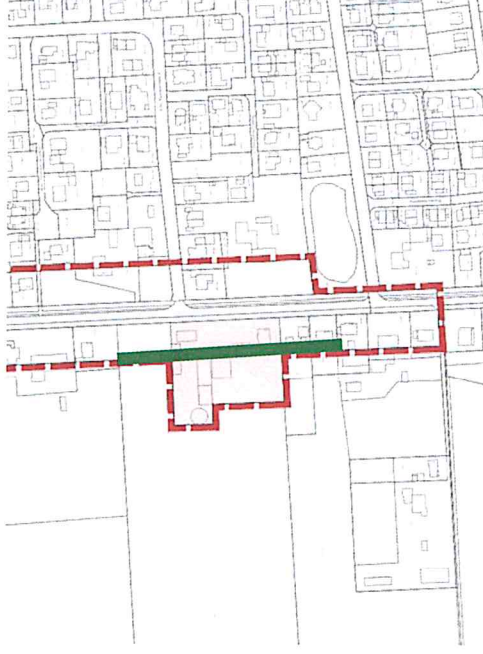
Geltungsbereich

Planungsziel: Anwenden der Regelungsinhalte auch bei Nutzungsänderung von Hofstellen und gewerblich geprägten Bereichen

- „Die Regelungsinhalte der Satzung sind auf die Flurstücke der Hofstellen und der gewerblich geprägten Bereiche erst anzuwenden, wenn eine Umnutzung der Ursprungsnutzung (= Zeitpunkt Satzungsbeschluss) stattfindet.“
- Im Gegensatz dazu: Sonderbauten wie Kirchen / Schulen bleiben ausgenommen (Bauleitplanung erforderlich!)



Ausschnitt OT Edeweicht



Ausschnitt OT Friedrichsfehn

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Landkreis Ammerland: *Regelungen analog wie bei der Gestaltungssatzung OT Edewecht angepasst*

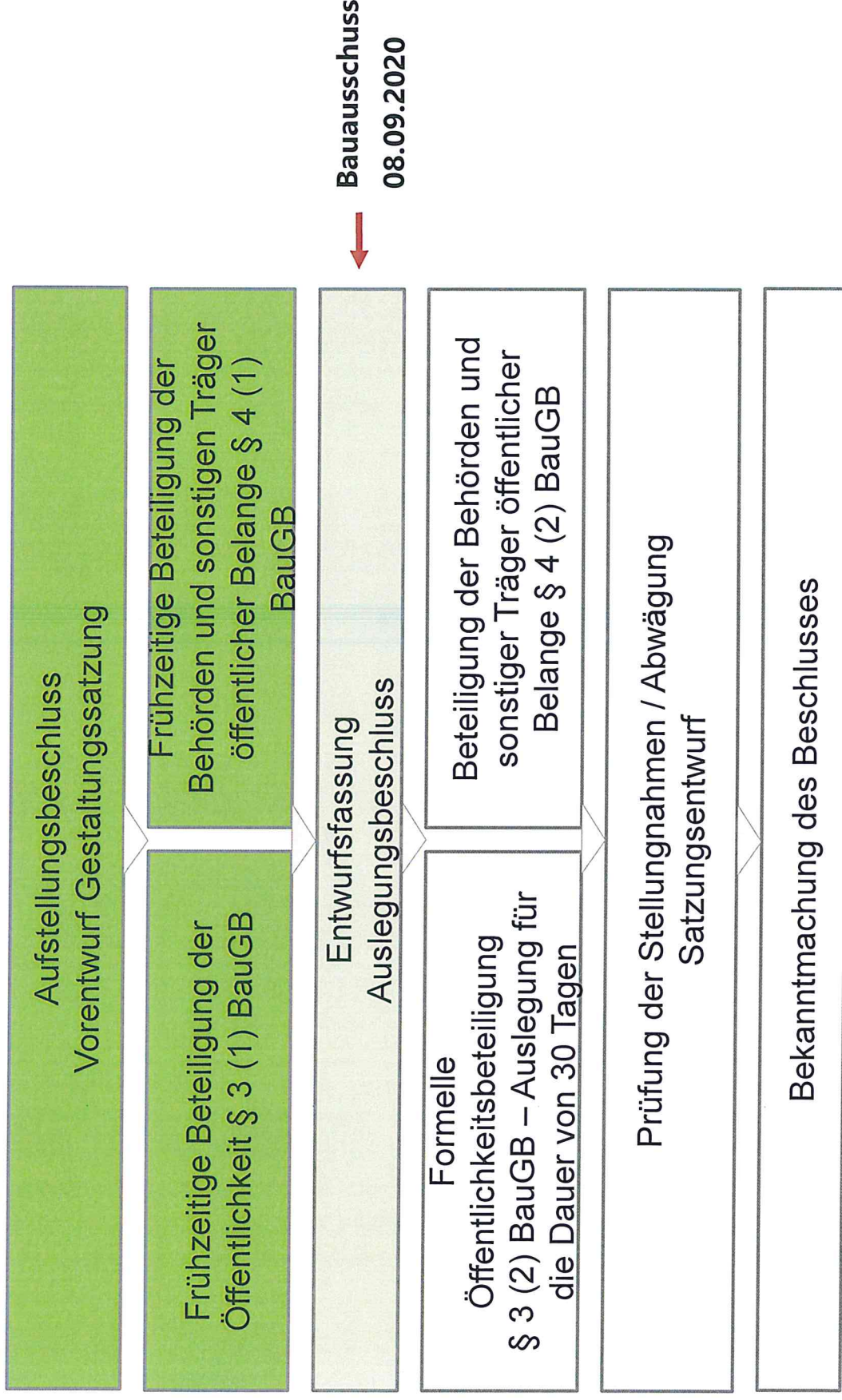
OOWV: Hinweise auf den Brandschutz, die öffentliche Wasserversorgung und die kommunale Löschwasserversorgungspflicht

Ev.-Luth. Kirche in Oldenburg: Herausnahme aus dem Geltungsbereich analog zur Kirche im OT Edewecht → **Beachtet**

Keine Anregungen und Bedenken:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Landwirtschaftskammer
- Leitungsträger

Nächste Verfahrensschritte



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



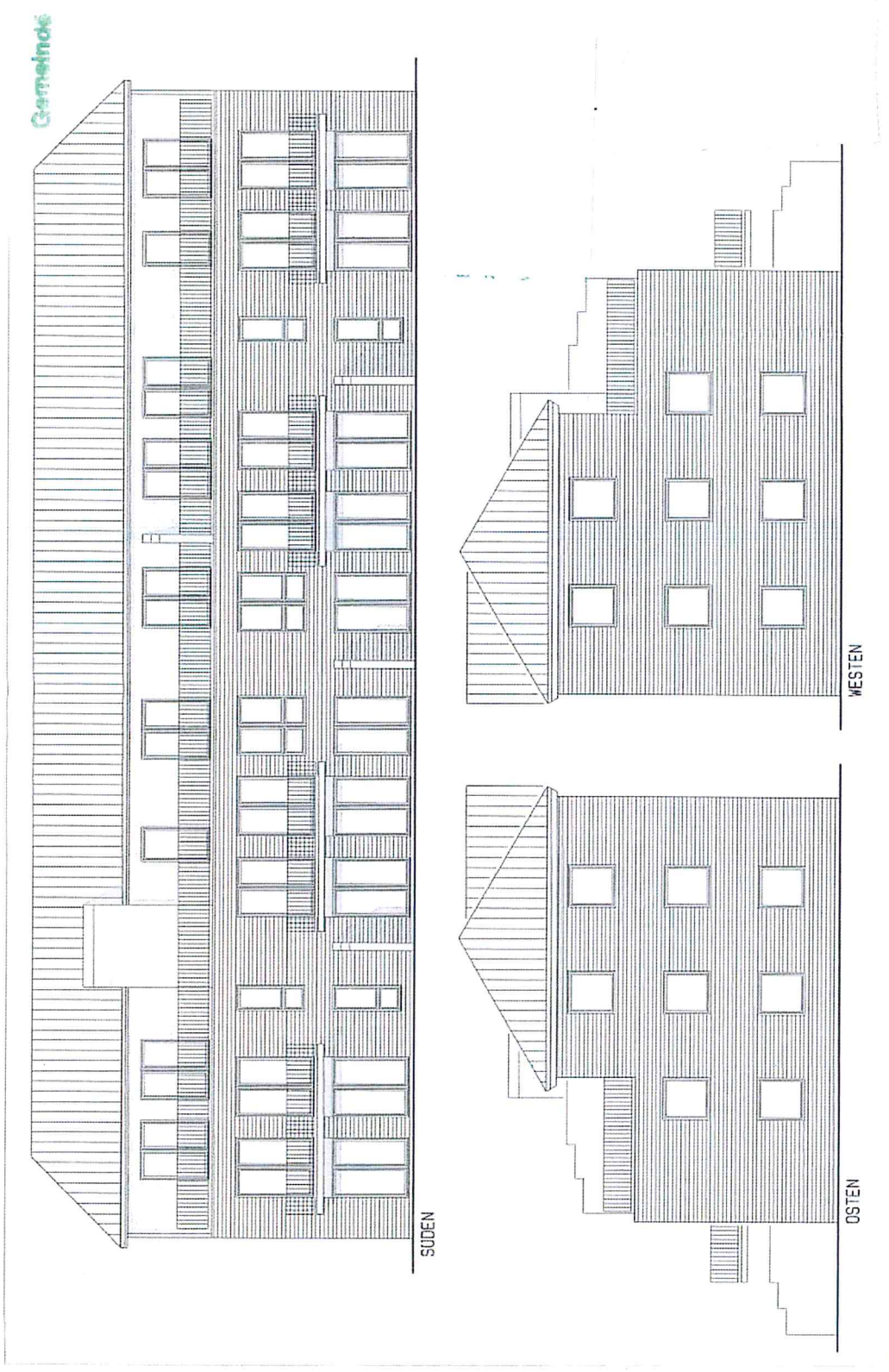
NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

ANHANG

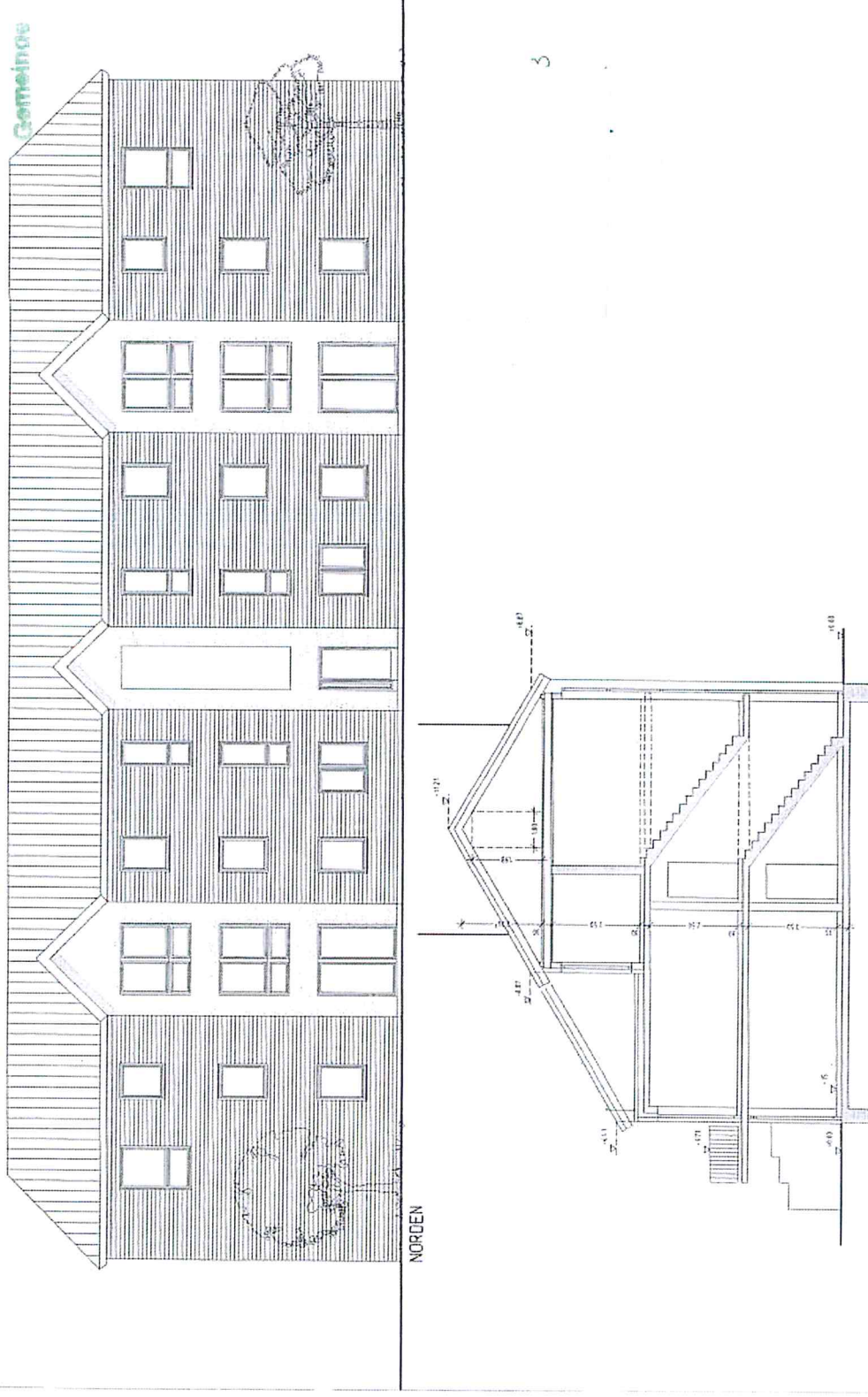
- Beispiele aktuelle Bauprojekte OT Edewecht und OT Friedrichsfehn
- Gestaltungssatzungen OT Edewecht und OT Friedrichsfehn mit Ergebnissen der Bestandsanalyse (*Vorentwürfe*)
- Fassadenabwicklung OT Friedrichsfehn (Friedrichsfehner Straße und Dorfstraße)

Rathausstraße 2



RATHAUSSTRASSE 2, EDEWECHT
ANSICHTEN 1/100
14.03.2013

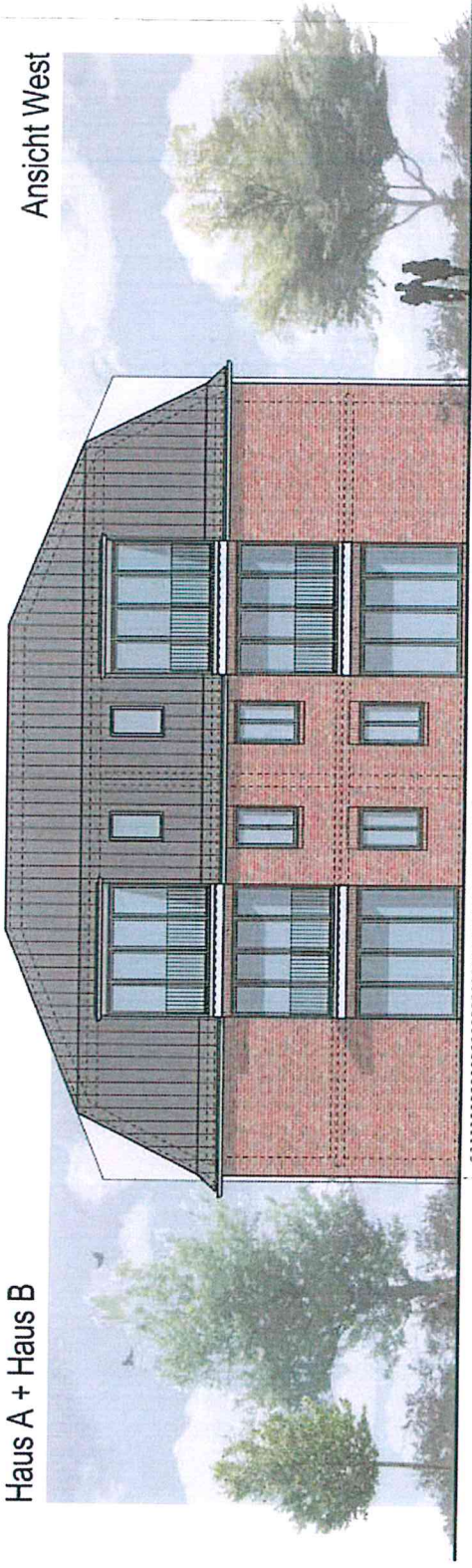
Rathausstraße 2



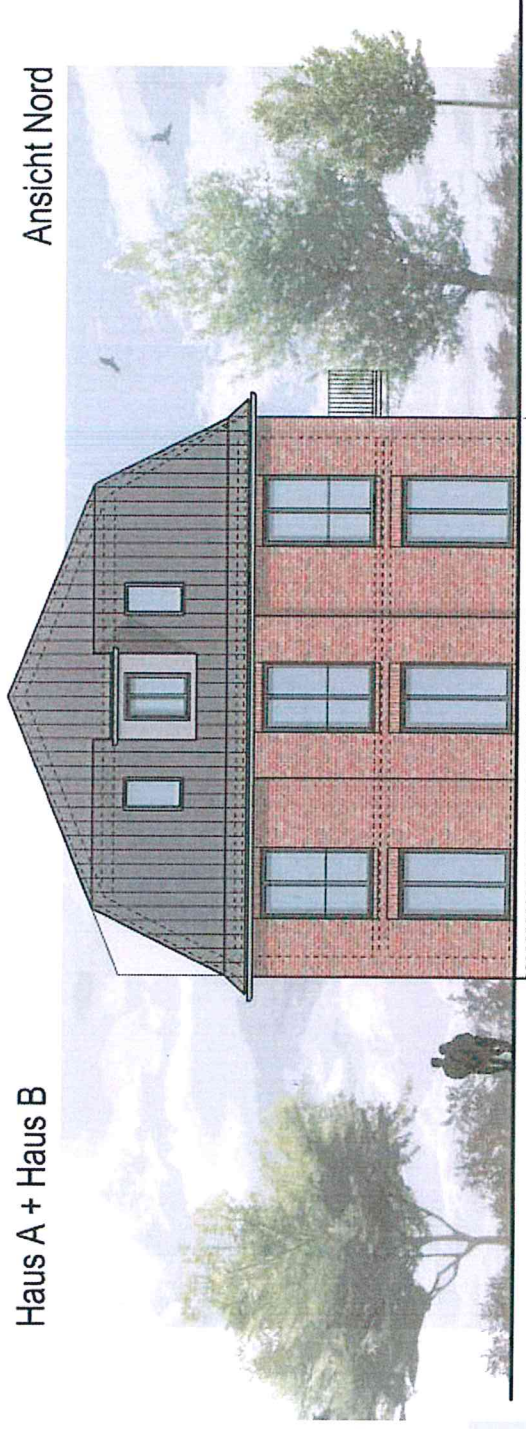
RATHAUSSTRASSE 2, EDEWECHT
ANSICHT + SCHNITT 1/100
10.12.2012

Oldenburger Straße 54 und 54A

Haus A + Haus B

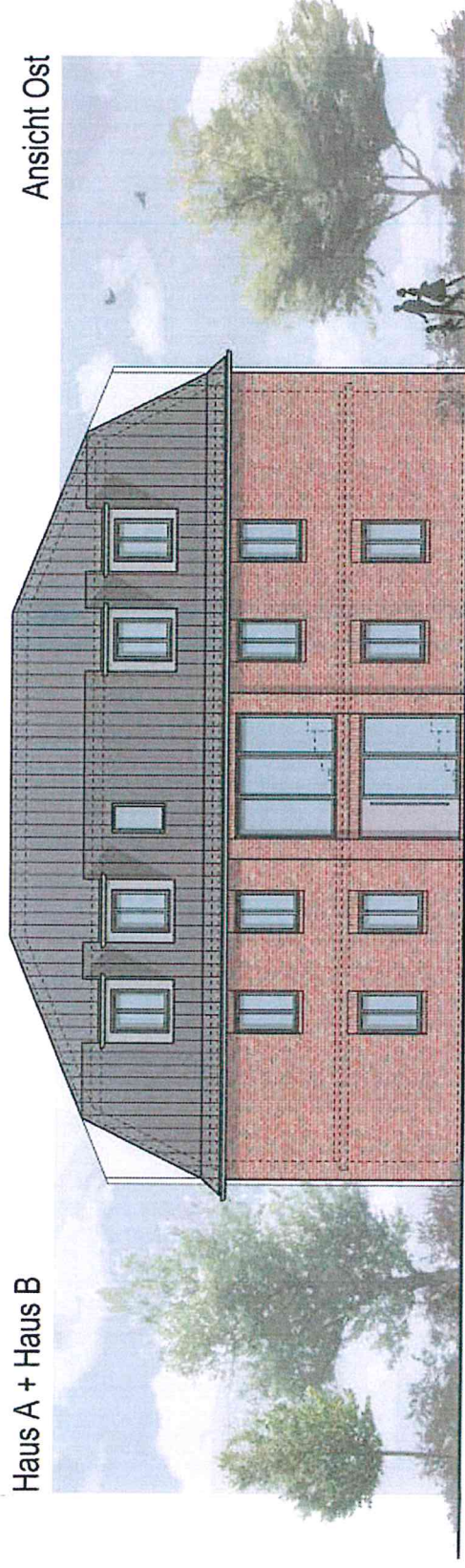


Haus A + Haus B



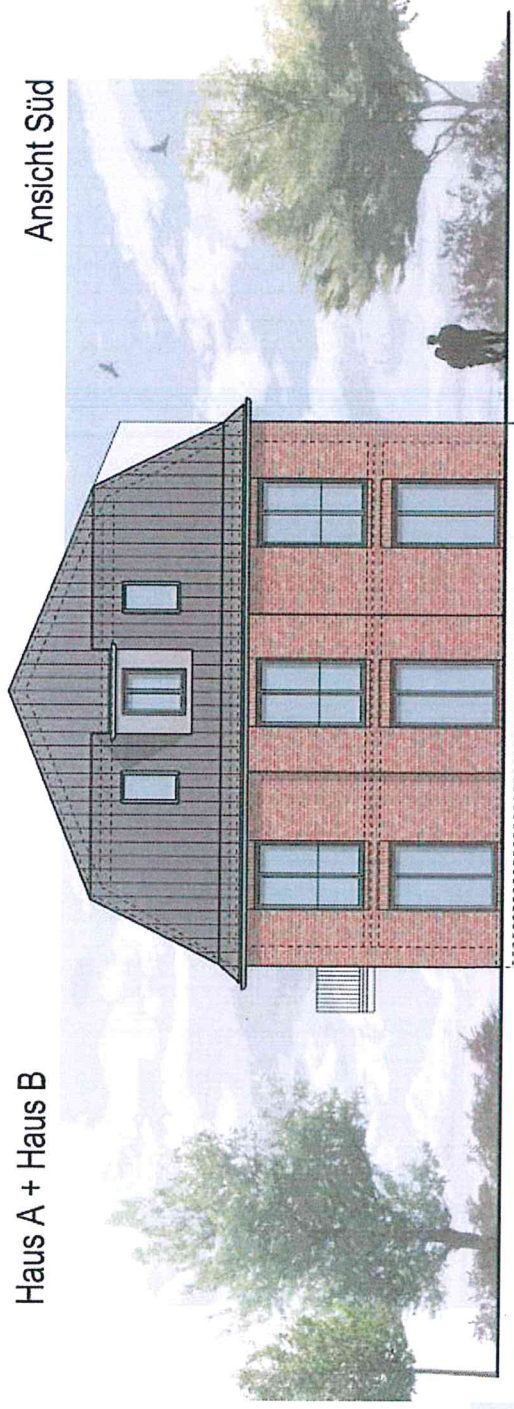
Oldenburger Straße 54 und 54A

Haus A + Haus B



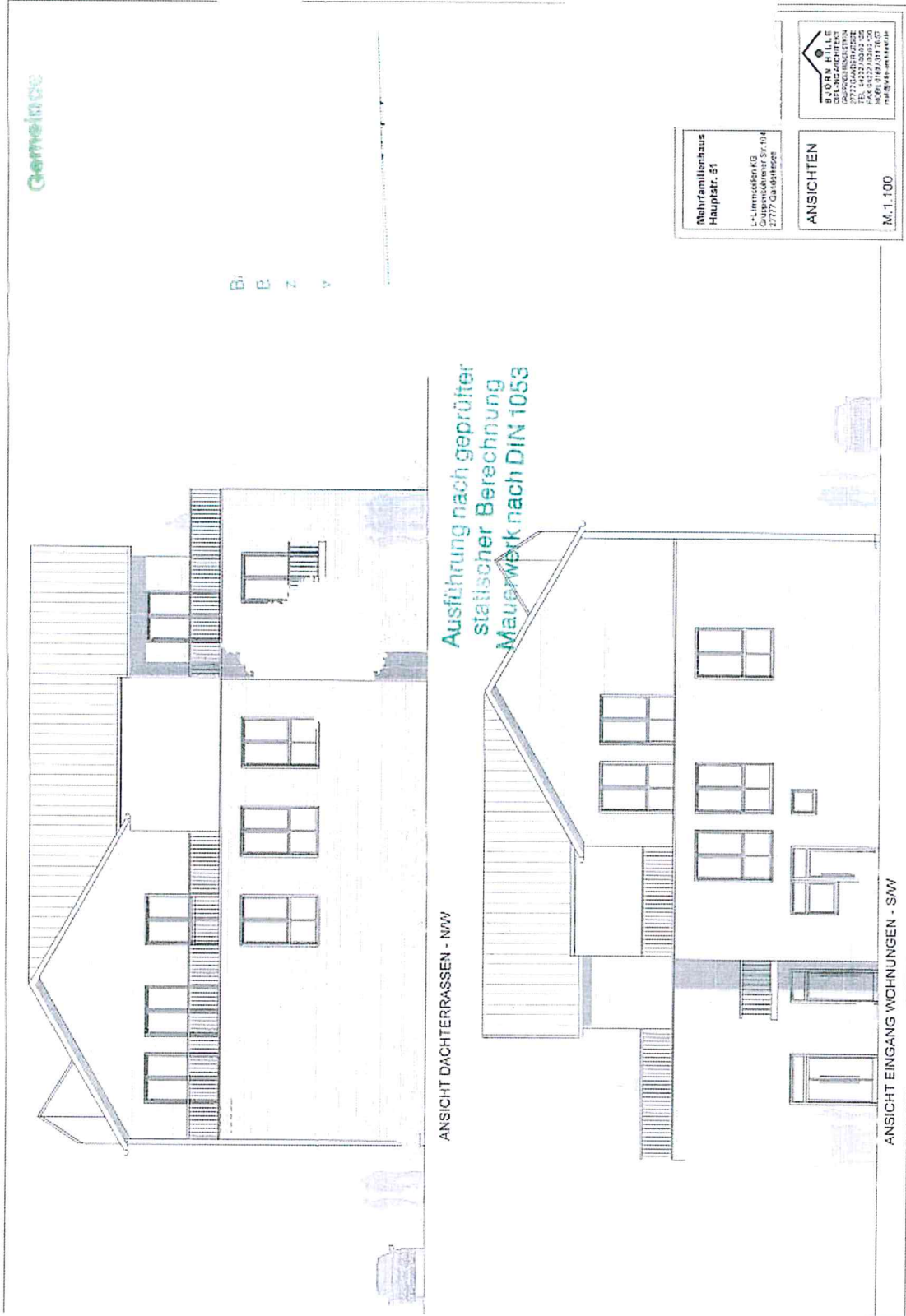
Ansicht Ost

Haus A + Haus B

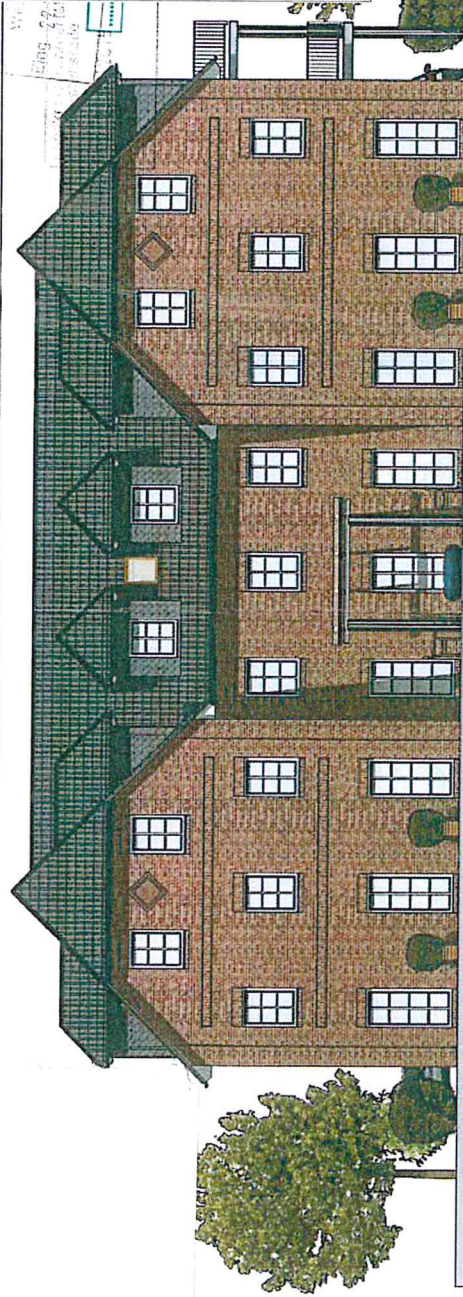


Ansicht Süd

Hauptstraße 51



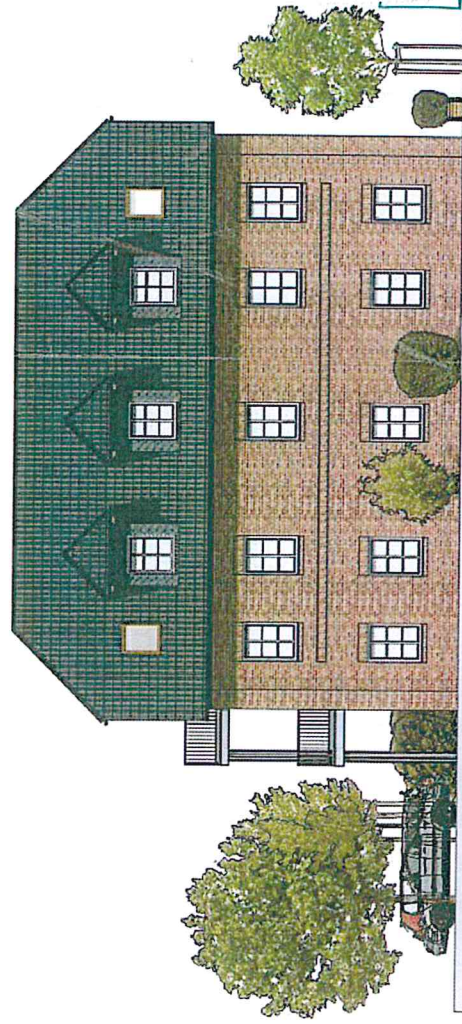
Hauptstraße 62



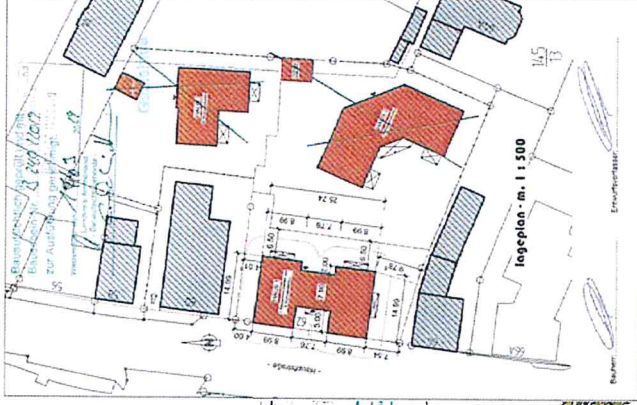
ansicht von westen

- Antrag auf Befreiung -

PROJEKT	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 6 Wohnbereichen und 2 Garagenbereichen Hauptstr. 62, 26188 Edewecht Gemeinde Edewecht, Flur 17, Flurstück 145/14	BAUHERR	Projekthoch GmbH & Co. KG Heuersdamm 3 26188 Edewecht	Ansichten			
				DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NR.

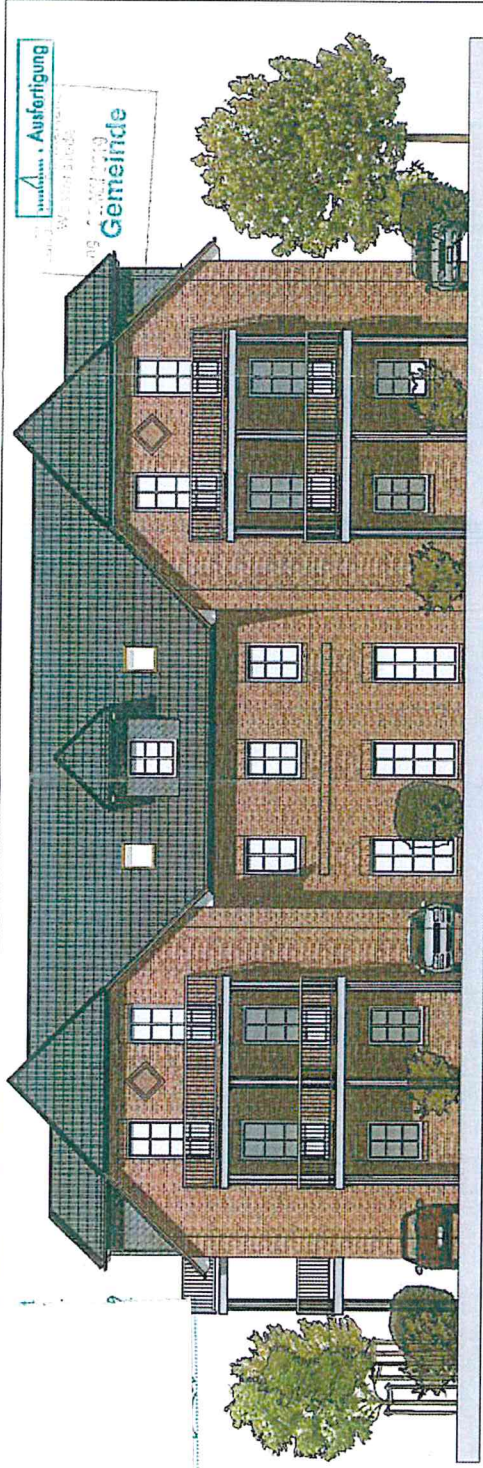


ansicht von norden



Heuersdamm 3 • 26188 Edewecht
Telefon: 04425 684895
E-Mail: info@nwp.de • Internet: www.nwp.de

Hauptstraße 62

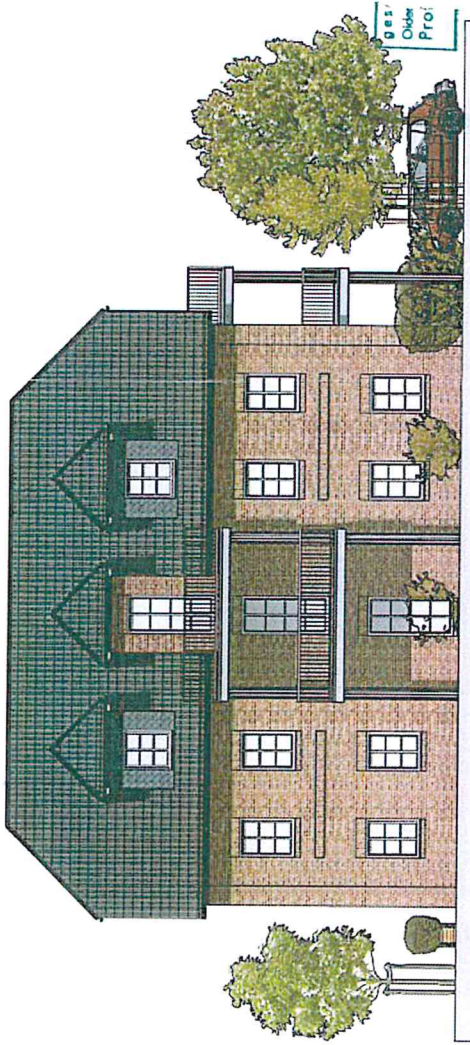


ansicht von Osten

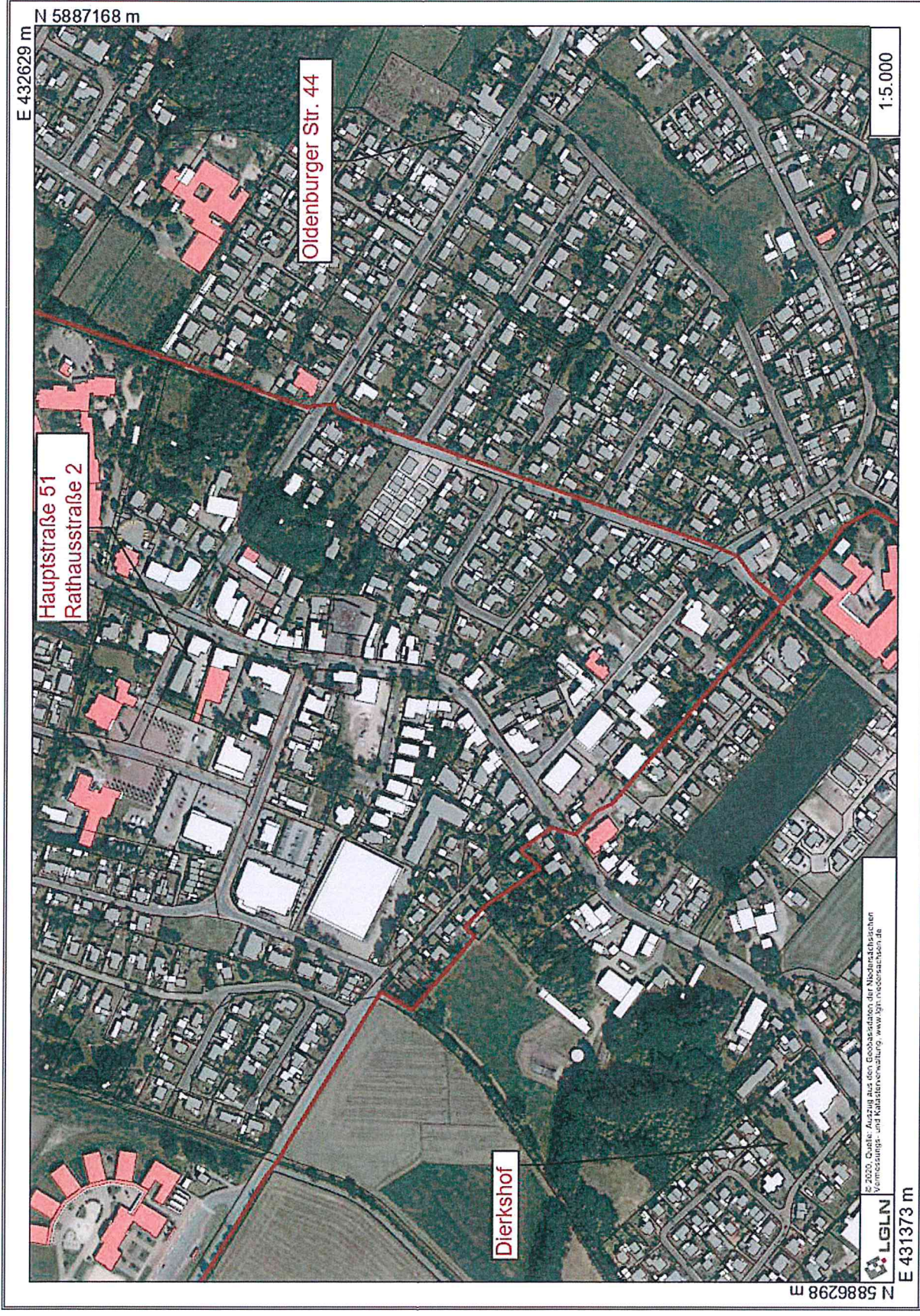
- Antrag auf Befreiung -

PROJEKT		Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 6 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten Hauptstr. 62, 26188 Edewecht Gern Edewecht, Flur 17, Flurstück 145/14	
BAUHER		projektarchitekt GmbH & Co. KG Heuersdamm 3 26188 Edewecht	
ANSICHTEN			
DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NR.
15.02.2019	CJWB	1:100	6

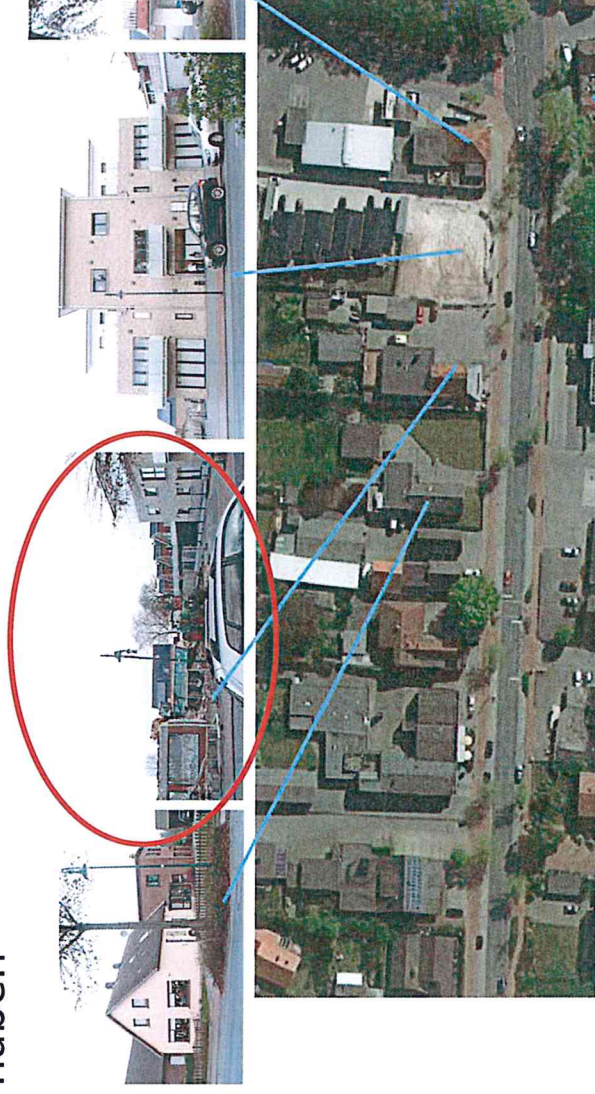
Heuersdamm 3 • 26188 Edewecht
Telefon: 04405-9848935
E-Mail: info@seplaner.de • Internet: www.seplaner.de



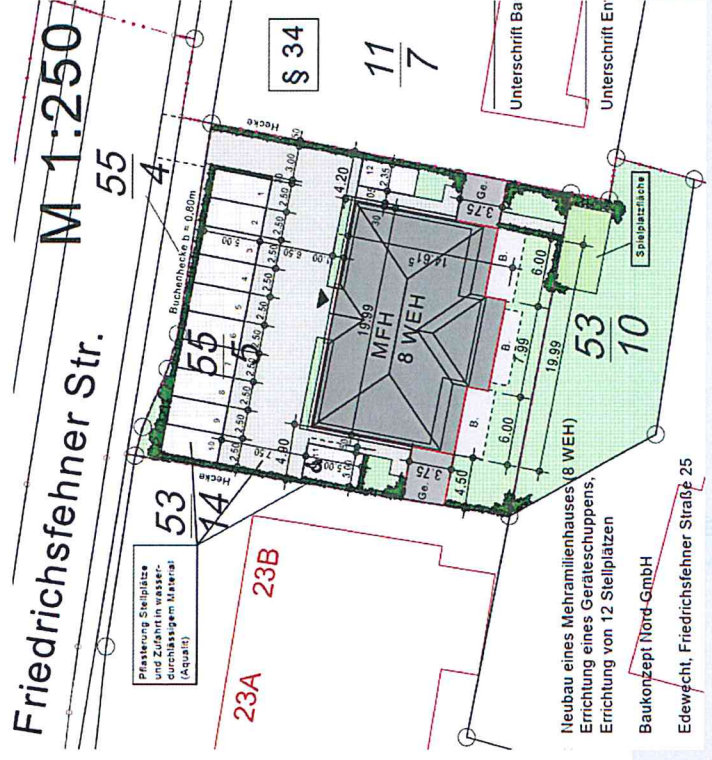
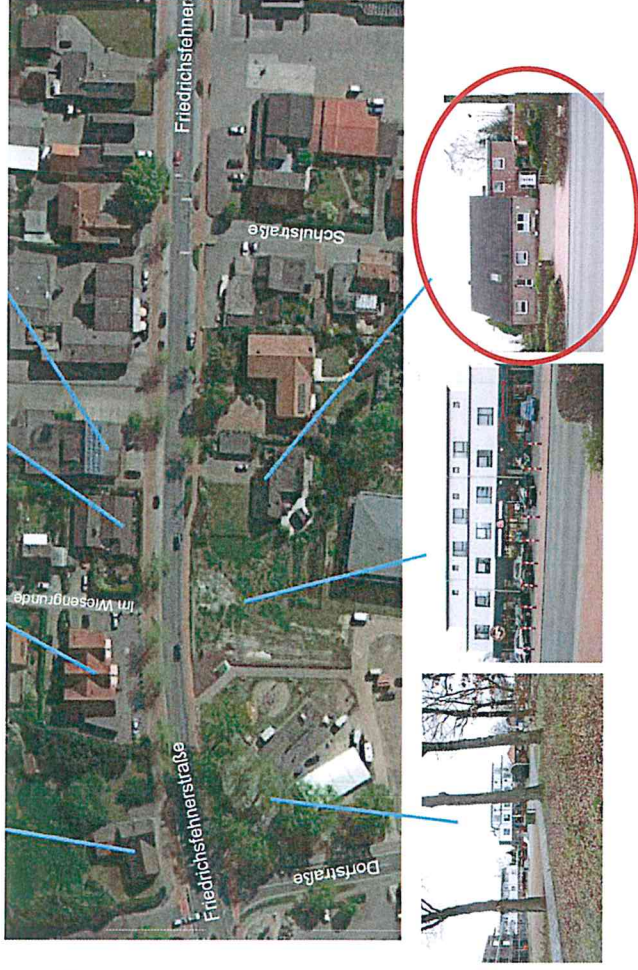
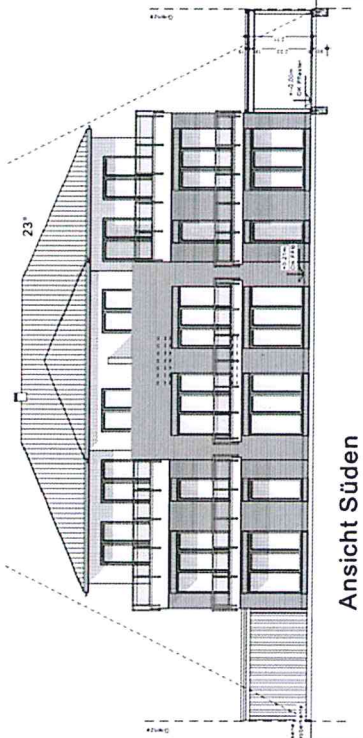
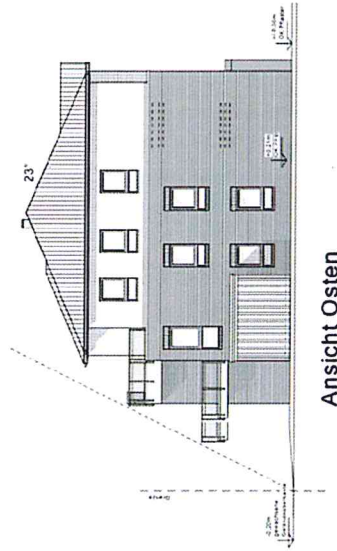
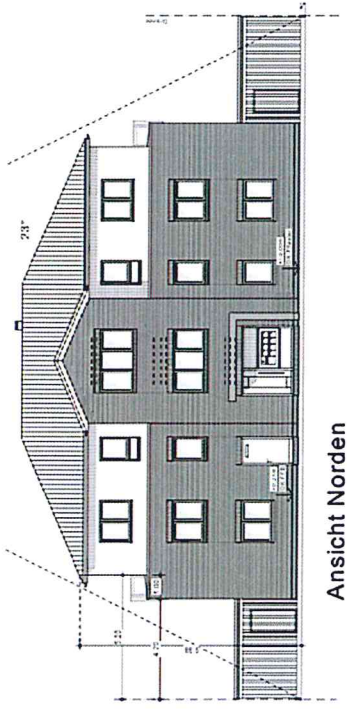
ansicht von Süden



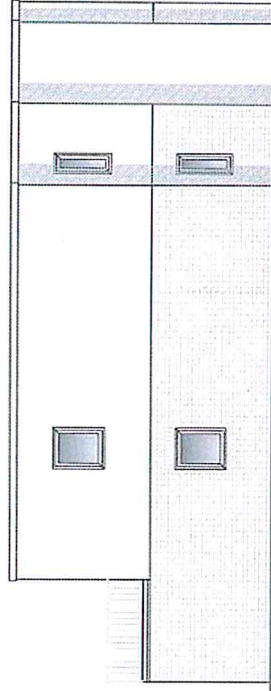
Friedrichsfehner Straße 36



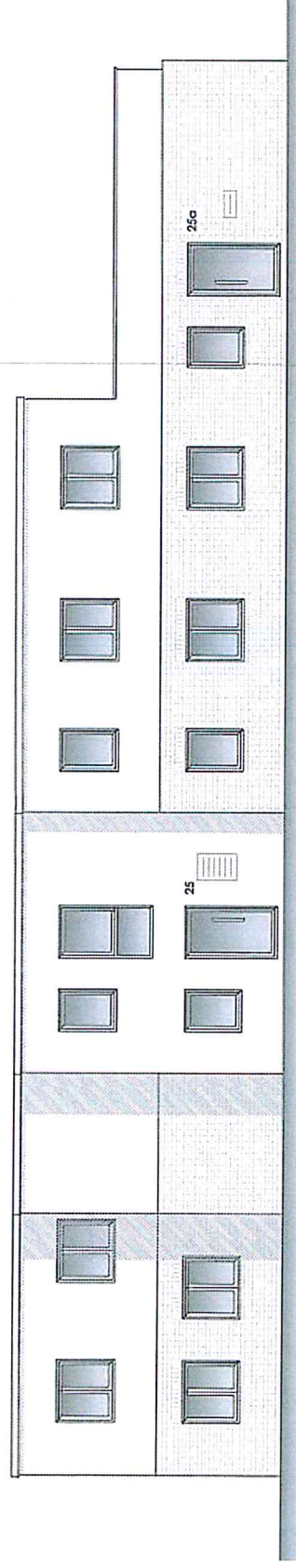
Friedrichsfeher Straße 25



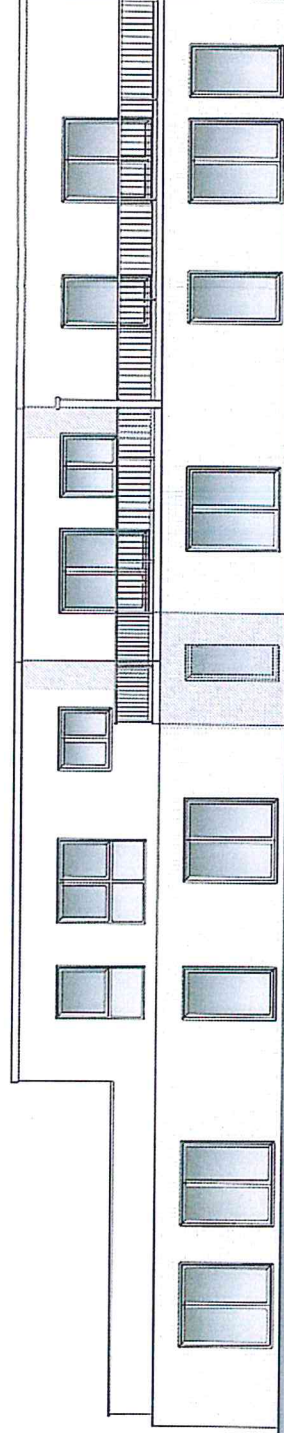
Dorfstraße 25



Ansicht OSTEN (Dorfstraße)



Ansicht NORDEN (Eingang)



Ansicht SÜDEN (Terrasse)



[illegible]

Gestaltungssatzung OT Edeweicht

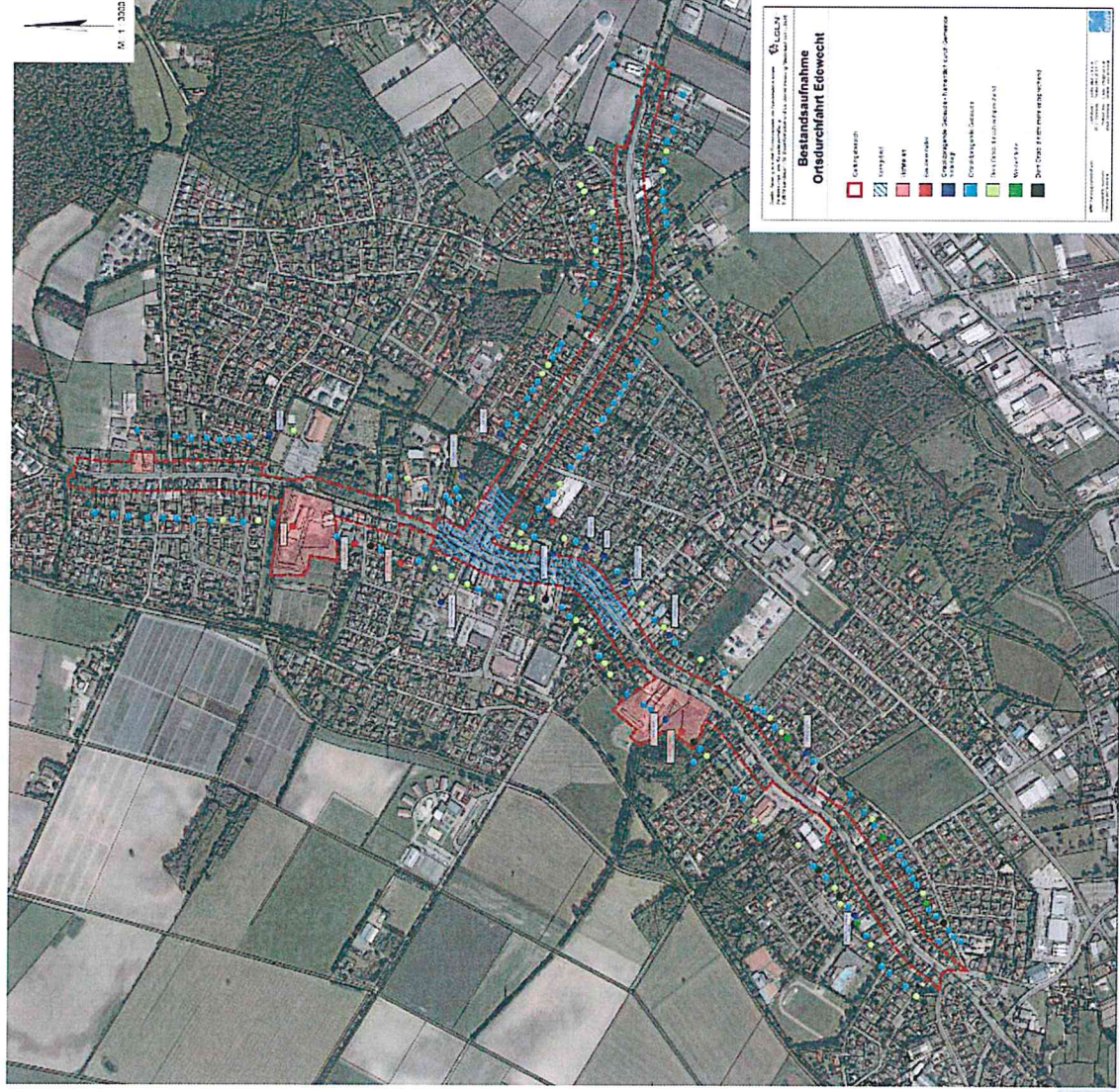
Bestandsanalyse

Gebäudetypologien:

- Formal eingetragene Baudenkmäler: Kirche, Hofstellen, Speicher „Bergfried“, Altes Ärztehaus
- Ortsbildprägende Gebäude (teilweise namentlich durch die Gemeinde Edewecht gekennzeichnet)
 - 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
 - Gebäudebestand angelehnt an ortsbildprägenden Gebäuden, jedoch mit Überformungen



Bestandsanalyse



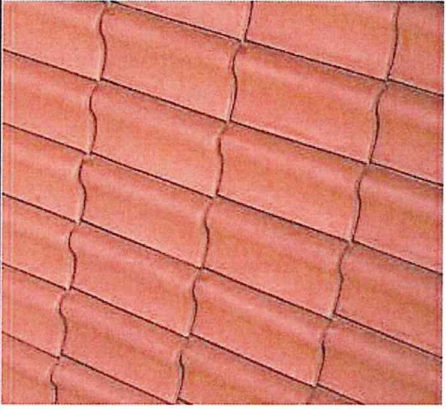
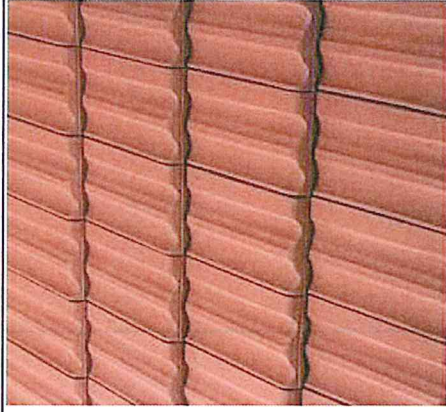
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)	
Bestandsaufnahme Ortsdurchfahrt Edewecht	
Ge Geltungsbereich Kerngebiet Hofstellen Baudenkmäler Ortsbildprägende Gebäude - Namentlich durch Gemeinde hinterlegt Ortsbildprägende Gebäude Dem Ortsbild noch entsprechend Werbefläche Dem Ortsbild nicht mehr entsprechend	NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung Eschenweg 1 29121 Oldenburg Postfach 3367 29129 Oldenburg Telefon 0441 97174-0 Telefax 0441 97174-73 E-Mail: info@nwp-old.de Internet: www.nwp-old.de

§ 1 Gebäudestruktur und Dächer

- Fassadenbreite max. 25 m
- Gliederung: 15 m Einzelhäuser / 18 m Eckhäuser und mind. 0,60 m tiefe Fassadenvor- und -rücksprünge
- Symmetrische Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddächer mit Neigungen zwischen 35 und 55 Grad, Ausnahme Flachdach bei Errichtung eines Staffelgeschosses als dritte Geschossebene
- Rote, rotbraune oder schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Ton oder Betonziegel, Reeteindeckungen
- Dachüberstand max. 0,50 m
- Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte: max. eine horizontal ausgerichtete Reihe, Längen- und Abstandsbegrenzungen
- Einfügen von energetischen Anlagen
- Einfügen von Garagen, Carports, Nebenanlagen

§ 1 Gebäudestruktur und Dächer

Beispiele zu nutzbarem Dachmaterial 1/2

			
			
Limburg – rot	Bornholm - naturrot	Bornholm – kupfer-rotbraun	Elsass - naturrot
Bari - anthrazit	Flandern – anthrazit	Bari - basalt	Bornholm - schiefergrau

Quellenangabe:
<https://www.roeben.com/de/dachziegel>

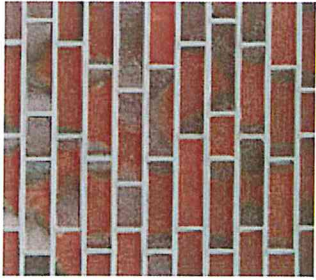
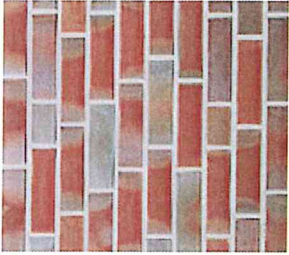
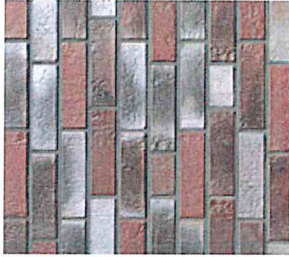
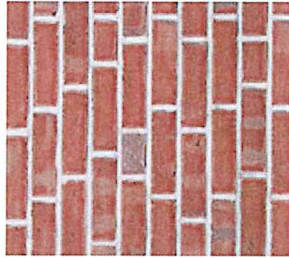
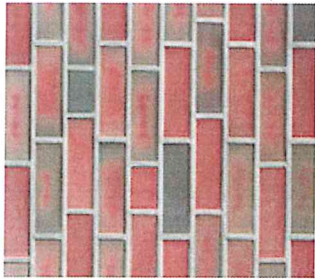
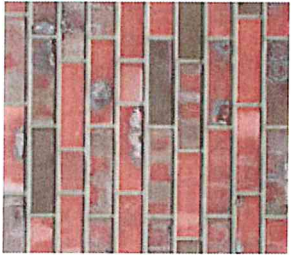
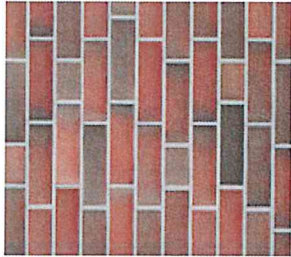
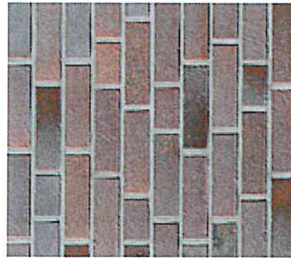
§ 2 Fassadenausbildung und Fassadenöffnungen

- Lochfassade
- Sichtmauerwerk, Putzflächen und Mischformen
- Eine weitere Fassadenverkleidung (Holzverschalung, Blechverkleidung, Fassadenplatten und -paneele)
- Anteil Fenster-/Türflächen zur Fassade: mind. 20 %, max. 60 % (Ausnahme im Kernbereich: bis zu 80 %)
- Bodentiefe Fenster nur im Kernbereich im Erdgeschoss
- Entwickeln der Schaufensteranlagen aus der Fassade heraus
- Einfügen von Garagen, Carports, Nebenanlagen

§ 2 Fassadenausbildung und Fassadenöffnungen

Anlage 2

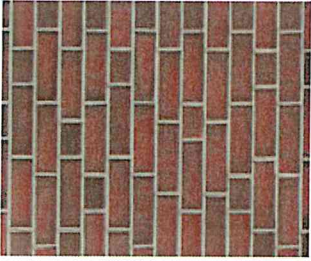
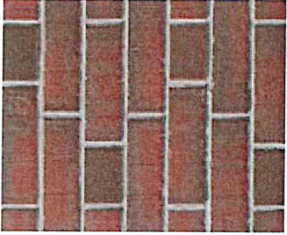
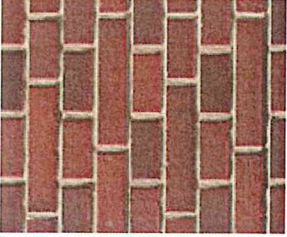
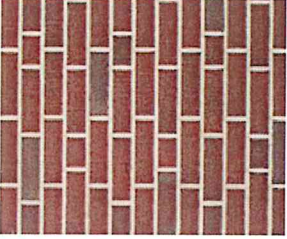
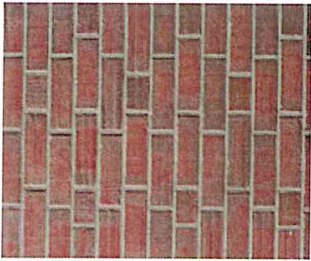
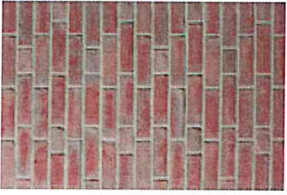
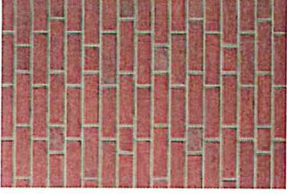
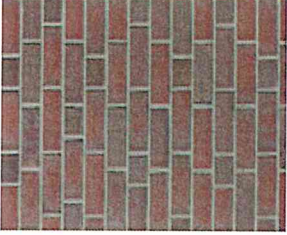
Beispiele zu Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden 1/3

 Flamm bunt - flamm bunt	 Fries bunt - fries bunt	 Rot blau - rot blau / bunt	 Hell rot - hell rot / bunt
 Westenwald - bunt	 Dublin - rot braun	 Neumarkt - rot braun	 Windsor - rot blau / blau braun / bunt

Quellenangabe:
<https://www.roeben.com/de/klinker>

§ 2 Fassadenausbildung und Fassadenöffnungen

Beispiele zu Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden 3/3

 Bockhorner - bunt 04 Glatt	 Bockhorner - bunt Profil	 Bockhorner - rot 04 Glatt	 Bockhorner - rot Profil
 Nes - bunt 04	 Bockhorner - bunt 04 Handstrich	 Bockhorner - rot 04 Handstrich	 Bocksteger - bunt Glatt

Quellenangabe:
<https://bockhorner.de/produkte/vormauerklinker/>

§ 3 Bauzubehör

- Vordächer:
 - Zulässige Materialien: Glas, Kunststoff, Holz, Metall oder Kombinationen
 - Tiefe max. 1,50 m, Breite max. die Hälfte der Fassade (Ausnahme Kernbereich: durchgängige Elemente zulässig)
- Markisen:
 - Im Erdgeschoss über Schaufenstern/Eingangselementen zulässig
 - Im Obergeschoss: Breite max. wie die Breite der Fenster
 - Ausnahmen für Gastronomie (freistehend/feststehend)
- Aufbauten: mind. 5 m Abstand zur Fassade



§ 4 Freiflächen

- Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen
- Nicht überbaute Freiflächen als Grünflächen („Vorgärten“)
- Einfriedungen
 - Höhe = mind. 0,80 m, max. 1,20 m
 - Zulässige Materialien: Naturstein oder optisch entsprechendes, Ziegel, verputzt, Hecken, Zäune aus Metall
 - Unzulässige Materialien: Maschendrahtzäune, Flechtzäune aus Holz, Stabgitter mit Kunststoffgeflecht, Gabionen



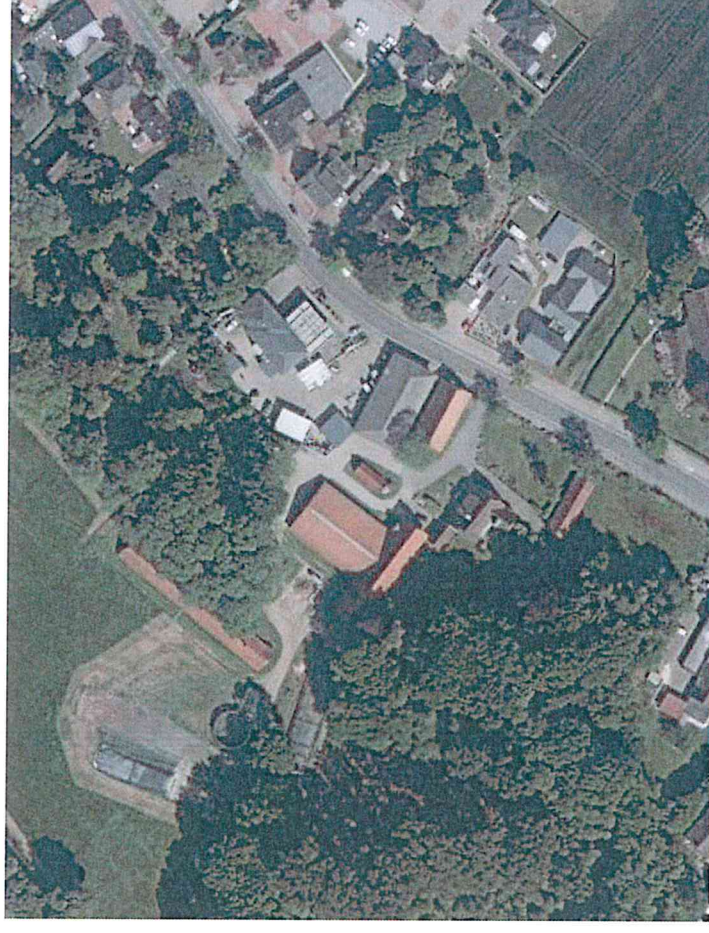
§ 5 Werbeanlagen

- Regelung der Zulässigkeit an Grundstücksgrenze
 - Zulässig an Einfriedungen/Türen/Toren (max. 1 qm) und an der Stätte der Leistung
- Regelung der Zulässigkeit an Fassaden
 - Abstand zu Gebäudeaußenkanten und untereinander mind. 0,25 m
 - Keine Lichtenanlagen
 - Flächenwerbung an Schau- und Ladenfenstern max. 25 %
 - Flachtransparente bis zur Höhe der Brüstung des 1. OG, max. 6 m lang, max. 5 % der Fassade
 - Ausleger bis zur Höhe der Brüstung des 1. OG, max. 1 Ausleger je 5 m Fassadenbreite, max. 1,50 m Tiefe, max. 0,75 qm
- Regelung der Zulässigkeit auf privaten Freiflächen
 - Kernbereich: Stele max. 1,50 m, Hinweisschild max. 1 qm, Beachflags max. 2,50 m
 - Betriebsgrundstücke: Ansichtsfläche max. 8 qm, max. 1 Pylon/Stele mit 8 m Höhe, max. 1 Fahne je 10 m Betriebsgrundstück mit 8 m Höhe



§ 6 Hofstellen

- Große Unterscheide hinsichtlich Größe der Grundstücke, Grundstücksorganisation, Gestaltung der Freiflächen
- Ableiten von Gestaltungsvorschriften von jeweiliger baugeschichtlicher Eigenart der Hofstellen (Vorrang vor übrigen Regelungen der Satzung)



Hofstelle Oellien