



Gemeinde Edeweicht

# Ortsgestaltungssatzung für Edeweicht und Friedrichsfehn

**NWP Planungsgesellschaft mbH**

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

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

## 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 Ortsbild, insbesondere in den zentralen Geschäftsbereichen
  - Einfügen von Außenwerbeanlagen in die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie in das Ortsbild
- Beschluss der Gestaltungssatzung, um einheitliche Regelungen für die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen zu schaffen
- Beachtung bei künftigen Planungen

## **Bestandsanalyse**

- 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 verfügbarer Planunterlagen, Kartenanalysen etc.
  - Analyse der Orts- und Baugeschichte der Gemeinde Edewecht
- Ableiten der Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung

# Gestaltungssatzung OT Edeweicht

## Bestandsanalyse

### Gebäudetypologien:

- Formal eingetragene Baudenkmäler: Kirche, Hofstellen, Speicher „Bergfried“, Altes Ärztehaus
- Ortsbildprägende Gebäude (teilweise namentlich durch die Gemeinde Edeweicht 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 ortsbildprägende Gebäuden, jedoch mit Überformungen



## Bestandsanalyse



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



### Bestandsaufnahme Ortsdurchfahrt Edewecht

-  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

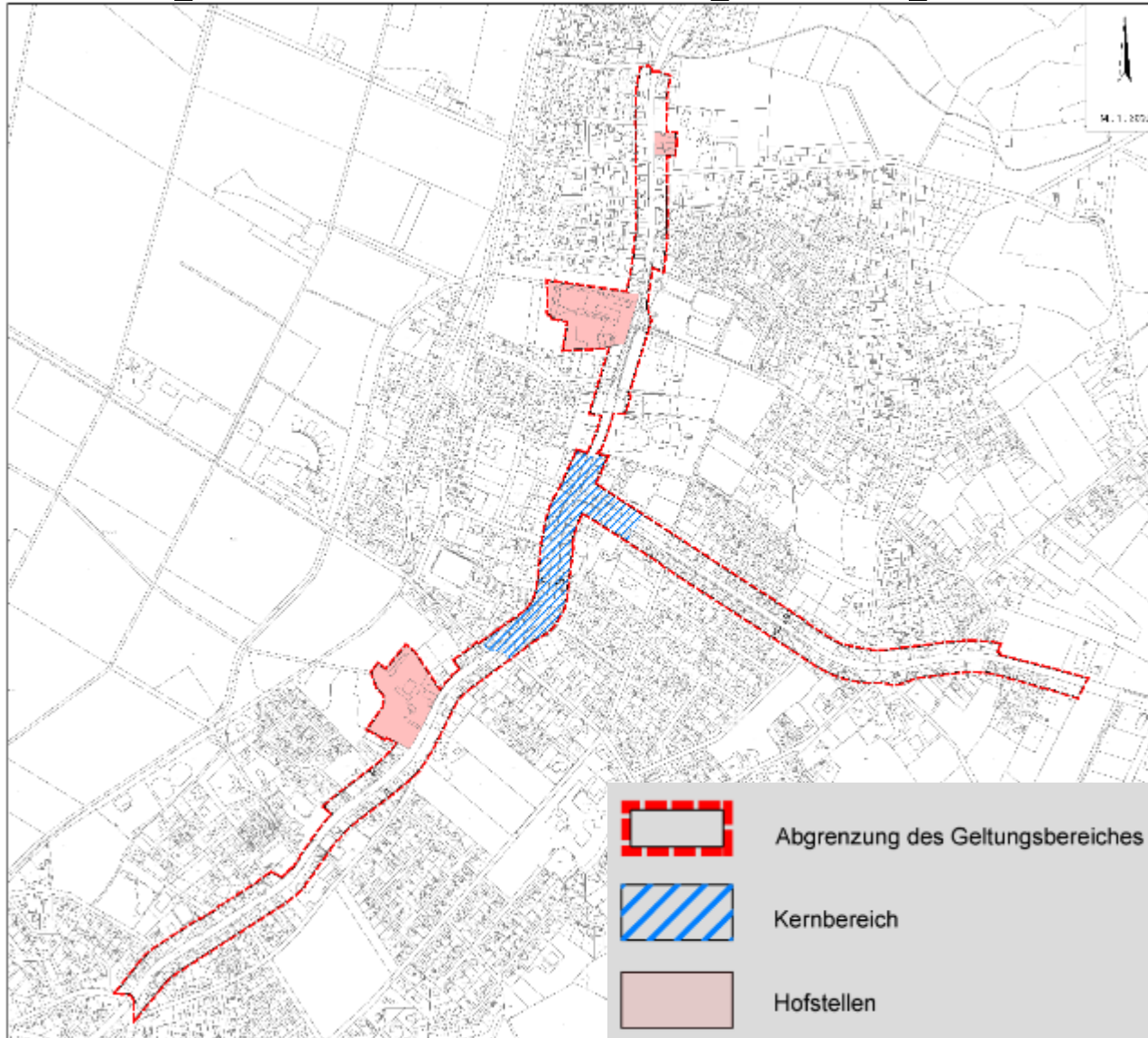
Gesellschaft für städtische  
Planung und Forschung

Eichenweg 1  
36121 Oldenburg  
Postfach 3667  
36200 Oldenburg

Telefon 0441 57174-0  
Telefax 0441 57174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



## Geltungsbereich der Gestaltungssatzung



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

## § 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 Abstandsbeschränkungen
- 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




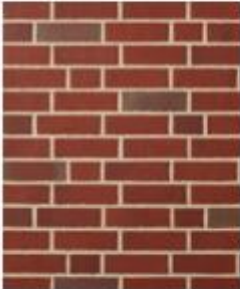




#### Beispiele zu Konstruktion, Material und Farbe der Fassaden 1/3

<p>Rysum - flambunt</p> 	<p>Greetsiel - friesbunt</p> 	<p>Bristol - rotblau/ bunt</p> 	<p>Wiesmoor - hellrot/ bunt</p> 
<p>Westerwald - bunt</p> 	<p>Dublin - rotbraun</p> 	<p>Neumarkt - rotbraun</p> 	<p>Windsor - rotblau/ blaubraun/ bunt</p> 

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

## § 2 Fassadenausbildung und Fassadenöffnungen

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

<p>Bockhorner – bunt 04 Glatt</p> 	<p>Bockhorner – bunt Profil</p> 	<p>Bockhorner – rot 04 Glatt</p> 	<p>Borkumer – rot Profil</p> 
<p>Neo – bunt 04</p> 	<p>Bockhorner – bunt 04 Handstrich</p> 	<p>Bockhorner – rot 04 Handstrich</p> 	<p>Borasteder – bunt Glatt</p> 

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, Putz, Hecken, Zäune aus Metall
  - Unzulässige Materialien: Maschendrahtzäune, Flechtzäune aus Holz, Stabgitter mit Kunststoffgeflecht, Gabionen



## § 5 Werbeanlagen

- Regelung der Zulässigkeit an Grundstücksgrenzen
  - 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 Lichtanlagen
  - 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 Unterschiede 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*



# Gestaltungssatzung OT Friedrichsfehn

## Bestandsanalyse der Dorfstraße

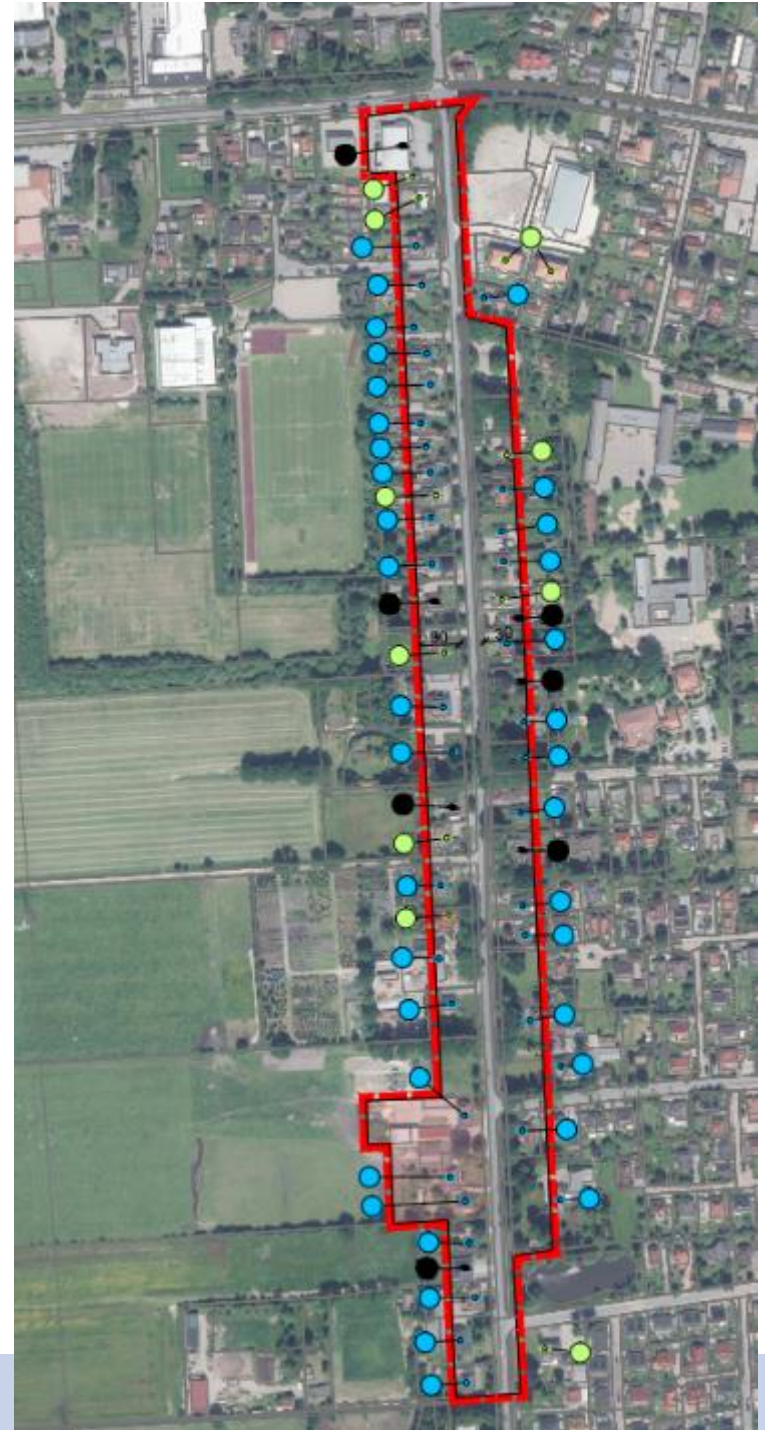
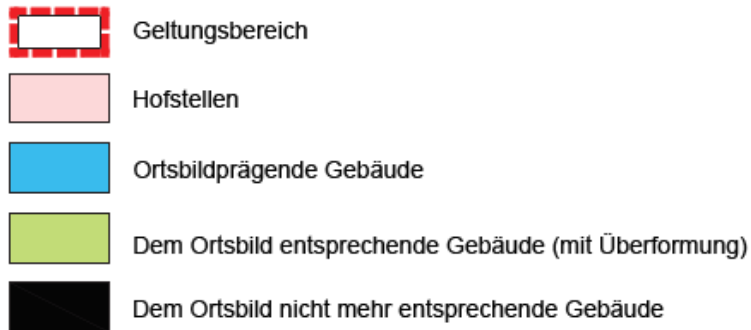
Gebäudetypologien:

- Ortsbildprägende Gebäude
  - 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 ortsbildprägende Gebäuden, jedoch mit Überformungen

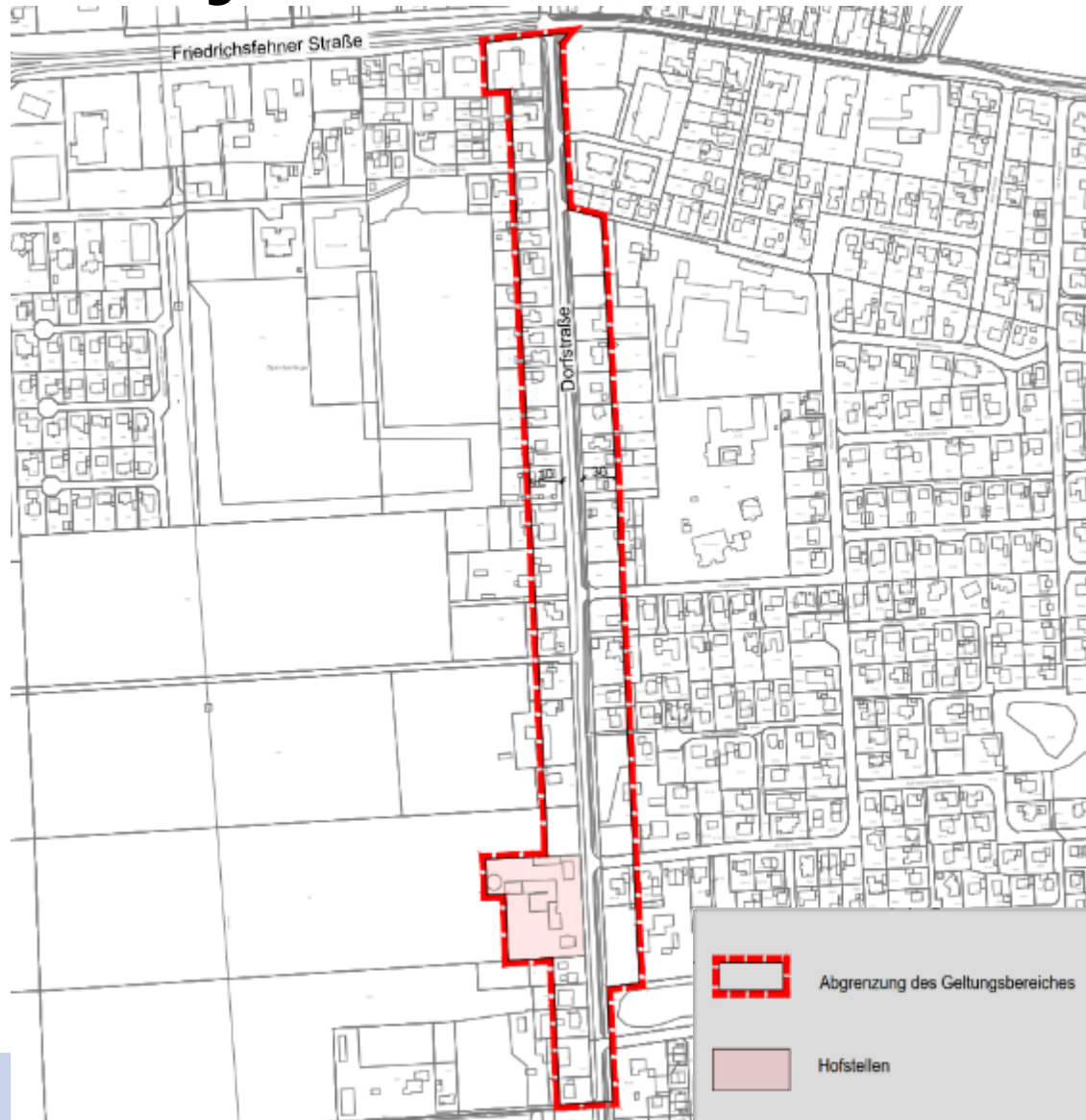


## Ergebnis Bestandsanalyse der Dorfstraße

- Ursprüngliche dörfliche Bebauungsstruktur weitestgehend vorhanden
  - Ausgeprägte Vorgärten
- Ableiten von Vorschriften für eine Gestaltungssatzung möglich



## Geltungsbereich OT Friedrichsfehn



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

## § 1 Gebäudestruktur und Dächer

- Fassadenbreite max. 20 m
- Gliederung: 12 m Einzelhäuser / 15 m Eckhäuser (ausgenommen Gebäude mit landwirtschaftlichem Bezug) 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

## § 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 %
- Entwickeln der Schaufensteranlagen aus der Fassade heraus
- Einfügen von Garagen, Carports, Nebenanlagen

## § 3 Bauzubehör

- Vordächer:
  - Zulässige Materialien: Glas, Kunststoff, Holz, Metall oder Kombinationen
  - Tiefe max. 1,50 m, Breite max. die Hälfte der Fassade
- 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, Putz, Hecken, Zäune aus Metall
  - Unzulässige Materialien: Maschendrahtzäune, Flechtzäune aus Holz, Stabgitter mit Kunststoffgeflecht, Gabionen





## § 5 Werbeanlagen

- Regelung der Zulässigkeit an Grundstücksgrenzen
  - 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 Lichtanlagen
  - Flächenwerbung an Schau- und Ladenfenstern max. 25 %
  - Flachtransparente bis zur Höhe der Brüstung des 1. OG, max. 3 m lang, max. 5 % der Fassade
  - Ausleger bis zur Höhe der Brüstung des 1. OG, max. 1 Ausleger je 10 m Fassadenbreite, max. 1,50 m Tiefe, max. 0,75 qm
- Regelung der Zulässigkeit auf Betriebsgrundstücken
  - Ansichtsfläche max. 5 qm
  - Je 20 m Betriebsgrundstück 1 Pylon/Stele max. 6 m hoch
  - Je 20 m Betriebsgrundstück 1 Fahne max. 6 m hoch



## § 6 Hofstellen

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



*Hofstelle im Geltungsbereich*

## Weiteres Satzungsrecht

- Abweichungen nach § 66 Abs. 1 NBauO unter Berücksichtigung des Zwecks der Anordnung und der nachbarlichen und öffentlichen Belange
- Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO können geahndet werden
- Vorschriften der Gestaltungssatzungen ersetzen entgegenstehendes Satzungsrecht (örtliche Bauvorschriften)



**NWP Planungsgesellschaft mbH**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg