

In Schwarz Originaltext Gestaltungssatzung

In Rot inhaltliche Änderungs- und Ergänzungsvorschläge

Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern von Spiekeroog **– Gestaltungssatzung I –**

~~Baugestaltungssatzung Spiekeroog~~

~~Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Ortskern von Spiekeroog – Zone I –~~

Aufgrund von § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 beabsichtigt der Rat der Gemeinde Spiekeroog folgende Änderungen der Satzung (siehe in rot) vorzunehmen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Ortskern der Gemeinde Spiekeroog, dessen Abgrenzung sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan M. 1:2500 ergibt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Traufhöhe und Firsthöhe

- ~~1. Die Traufwand (Wand parallel zum First) darf das Maß von 3,20 m bei Eingeschossigkeit und 6,00 m bei Zweigeschossigkeit nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe (Traufhöhe) gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.~~
- ~~2. Die maximale Firsthöhe darf bei Eingeschossigkeit 8,50 m und bei Zweigeschossigkeit 11,00 m über Oberkante Erschließungsstraßenmitte nicht überschreiten.~~

~~§ 3~~ **§ 2 Dächer**

1. Alle Dächer, mit Ausnahme von Dächern der Dachausbauten und Verandendächern, sind als gleichgeneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für sämtliche Gebäude ist eine Dachneigung von weniger als 35° und mehr als 50° zur Waagerechten nicht zulässig. Der Krüppelwalm darf höchstens 30 v.H. der Höhe zwischen der Waagerechten zwischen den Schnittpunkten der Traufenwand-Außenhaut mit der äußeren Dachhaut und dem First betragen. Jedes einzelne Gebäude ist mit **nicht dauerhaft glänzenden** Pfannen einer Sorte in den Farben der Farbtöne rot-rotbraun im Sinne von ~~§ 13~~ **§ 12** der Satzung einzudecken.
2. ~~Dachflächenfenster~~ **Dachfenster** ~~mit Ausnahme von notwendigen Ausstiegen~~ sind nur zulässig, **sind insgesamt auf 1/3 der Breite der Dachfläche zulässig**, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum ~~nicht sichtbar sind~~, wobei eine Breite von über ~~60 cm~~ **90 cm** Glasfläche je **Dachfenster** nicht

überschritten werden darf. Die Länge und Brüstungshöhe der Dachfenster auf einem Gebäudedach pro Geschoss müssen identisch sein.

3. Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) sind zulässig. Als Arten von Dachgauben zulässig sind Giebelgauben, Walmgauben und Schleppgauben mit geraden Seitenwänden. Bei Dachgauben ist eine Dachneigung zwischen 20° und 30°, bei Dacherkern ist eine Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig. Die Fensterhöhe der Dachgauben und der Zwerchgiebel darf nicht mehr als 2/3 der Höhe der Fenster im jeweils darunterliegenden Geschoss betragen. Die Gaubenhöhe ist das Maß der Senkrechten vom Dachaustritt der Gaube bis zur Gaubentraufe bzw. bis zum First der Gaube. Bei Dacherkern darf die Fensterbreite 50 v.H. der Gesamtbreite des Erkers nicht überschreiten. Die Seitenleibungen sind gleichbreit zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf insgesamt höchstens $2\frac{2}{3}$ $\frac{3}{4}$ der jeweiligen Dachlänge einer Firstrichtung, gemessen von der Außenkante zu Außenkante bzw. von Außenkante zu Innenkante winkelig zueinanderstehender Dachflächen, betragen. Maßgebend ist dabei das Maß an der mittleren Höhe zwischen First und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gesamtlänge der Gauben wird inklusive Dachüberstand gemessen. Die Gauben haben zur Giebelwand und zueinander min. 1,00 m Abstand einzuhalten. Der Abstand ist zwischen den aufgehenden Gaubenwänden zu messen. Gauben in zweiter Reihe übereinander sind unzulässig. Bei winklig zueinanderstehenden Satteldächern ist der 1,00 m Mindestabstand der Gauben von der Verlängerungslinie der jeweils anderen Traufwand zu messen.

Die Einzellänge der Dacherker darf 2,80 m nicht überschreiten. Der Dachrandabstand zu den Dachaufbauten darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Der Dachrandabstand wird bei Gebäuden mit Giebeln von der äußersten Schnittlinie der Giebelwände und Dachhaut bis zum Dachaustritt gemessen. Bei Krüppelwalmdächern gilt das Maß vom oberen Dachaustritt der Gaubenwand bis zum Walgrad des Hauptdaches (waagrecht gemessen).

4. Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind nicht zulässig.

~~5. Sichtbare Drepel einschl. Fußpfette mit einer Höhe von über 30 cm über Oberkante fertigen Dachgeschoßfußboden sind unzulässig.~~

~~6.~~ 5. Windfedern sind grundsätzlich anzubringen, Farben weiß oder grün gemäß § 13 § 12 der Satzung.

~~7.~~ 6. Aus der Dachfläche ragende Bauteile wie z.B. Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dacheindeckung, die Schornsteine sind im Farbton der Außenwände zu halten.

~~8.~~ 7. An traufständigen Häusern darf der Abstand der Traufe zur Traufwand nicht weniger als 0,25 m und nicht mehr als 0,70 m betragen.

~~9.~~ 8. Giebelwände sind bündig (ohne Versatz) auszuführen. Der Dachüberstand an der Giebelwandseite darf maximal 0,35 m betragen.

§ 4 § 3 Fassadenabschnitte

1. Die straßen- und platzseitigen Giebelfassadenwände eines Gebäudes dürfen nicht breiter als 10,00 m sein.
2. Die straßen- und platzseitigen Traufenfassaden eines Gebäudes dürfen ohne Untergliederung einer Länge von 16,00 m nicht überschreiten. Gebäude mit längeren Fassaden müssen in Abschnitte, die mindestens 3,50 m breit sind, gegliedert werden. Die Gliederung ist durch einen Mauerversatz von

mindestens 1,00 m vorzunehmen. Dies gilt auch für Gebäude, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken.

3. Arkaden und Kragdächer sind nicht zulässig.

~~§ 5~~ § 4 Fenster und Türöffnungen

1. In jedem Vollgeschoss muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite bzw. der Fassadenabschnitte, die der Straße zugewandt sind, als Fenster bzw. Tür ausgebildet sein, wobei eine senkrechte Teilung der Fenster mindestens alle 1,50 m erfolgen muss. Die trennenden Flächen sind in Mauerwerk entsprechend der Außenwand in einer Mindestbreite von 1,00 m herzustellen. Fensterbänder sind unzulässig.
2. Das einzelne Fenster, mit Ausnahme von Schaufenstern, muss bei einer ~~Öffnungsgröße~~ **Glasfläche** von über 0,6 qm eine Zweiteilung durch Sprossen, bei über 1,0 qm mindestens eine Dreiteilung aufweisen; eine Glasfläche dieser Fenster darf eine Größe von 0,4 qm nicht überschreiten. Vorhandene Fenster mit klassischer Aufteilung und oberen Rundbögen sind in der vorhandenen Form zu erhalten **und in Glas auszuführen**.
3. Die Fenster müssen von der Gebäudekante mindestens einen Abstand von 1,00 m aufweisen.
4. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß **von gewerblichen Nutzungen** zulässig. Senkrechte Teilungen von Schaufenstern und Türen müssen mindestens alle 2,00 m erfolgen. Die trennenden Pfeiler oder Wandflächen müssen bündig mit der übrigen Fassade und mindestens 24 cm breit sein.
5. Außentüren müssen aus Holz gefertigt sein, sie müssen weiß oder/und grün gemäß ~~§ 13~~ **§ 12** der Satzung gestrichen werden. Bei Nebengebäuden können Ausnahmen zugelassen werden.
6. Als Material für die Fenster sind nur Holz mit Farbanstrich in weiß und/oder dunkelgrün gemäß ~~§ 13~~ **§ 12** der Satzung sowie Kunststoff mit gleicher Profilierung und Farbe wie Holzkonstruktionen zulässig.
7. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Falttore sind nicht zulässig.
8. Werden Fenster mit einem größeren Scheibenmaß als 0,25 qm, mit Ausnahme von Schaufenstern, verändert oder erneuert, so muss die Scheibenfläche durch maximal 30 mm breite erhabene Sprossen unterteilt werden.
9. Eine Verglasung von Fenstern mit gewölbten Scheiben ist unzulässig.

~~§ 6~~ § 5 Veranden

1. ~~Vorhandene Veranden sind im ursprünglichen Stil zu erhalten.~~ **Veranden im Sinne dieser Satzung sind unselbständige, konstruktiv mit einem (Haupt)Gebäude verbundene erdgeschossige Bauteile, die als Vorbau vor die Gebäudeumfassungswand und die Überdachung vorspringen.**
2. **Offene Veranden sind Veranden, wenn sie nicht dauerhaft beheizbar sind, eine umlaufende Brüstung besitzen und nicht zu allen Seiten Fenster oder Türen haben. Geschlossene Veranden sind Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 8 der Niedersächsischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzungsänderung geltenden Fassung.**
3. **Als Fassadenmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, gemäß den Regelungen der §§ 6 und 12 dieser Satzung ausgeführt, weiterhin (Holz-)Pfosten sowie (Holz-)Fenster zulässig. Das Fensterband umläuft bei geschlossenen Veranden die Außenwände, mit Ausnahme einer zulässigen Tür, allseitig.**

4. Die maximale Tiefe einer Veranda, gemessen im rechten Winkel zum (Haupt)Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten; maßgeblich ist das aufgehende Außenmauerwerk der dem (Haupt)Gebäude gegenüberliegenden Außenwand bzw. Brüstung der Veranda.
5. Bei Neuerstellung, Änderungen oder Umbauten von Veranden sind folgende Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen:
 - a) Sichtmauerwerk ist nur bis zur Höhe des möglichen Fensterbandes zulässig. Das Sichtmauerwerk ist gemäß ~~§ 7~~ § 6 Abs. 1 in Farbton des Hauptgebäudes herzustellen.
 - b) Die Höhe des Sichtmauerwerkes darf 40 v.H. der Gesamthöhe der Veranda nicht überschreiten.
 - c) Die Glasflächen des möglichen Fensterbandes dürfen 80 v.H. der Gesamtfläche des Fensterbandes nicht unterschreiten. Trennende Pfeiler dürfen nicht breiter als ~~0,15 m~~ 0,25 m sein. Eine Glasfläche darf eine Größe von 0,30 qm nicht überschreiten. Der untere und/oder obere Rand des Fensterbandes ist in kleine durchlaufende durch Sprossen unterteilte Glasflächen aufzuteilen, die nicht größer als 0,10 qm sein dürfen.
 - d) Die Höhe des möglichen Fensterbandes oder der Öffnung zwischen Sichtmauerwerk und Dach darf maximal 1,50 m betragen.
 - e) Als Material für das mögliche Fensterband ist nur Holz mit Farbanstrich in weiß und/oder dunkelgrün gemäß ~~§ 13~~ § 12 der Satzung zulässig.
 - f) Die Dachflächen der Veranden sind als Pultdach mit Dachpappe herzustellen. Eine Dachneigung von weniger als 10° und mehr als 15° zur Waagerechten ist nicht zulässig.

~~§ 7~~ § 6 Materialien

1. Alle sichtbaren Wandflächen sind mit Sichtmauerwerk unter Verwendung der dunkelroten/rotbraunen Ziegel nicht größer als NF-Format, liegend zu vermauern (gem. ~~§ 13~~ § 12 der Satzung), weiß oder in ungefärbtem Zementmörtel verfugt auszuführen. Zulässig ist eine weiße Schlämmung.
2. Giebeldreiecke können als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände senkrechte Holzverschalungen haben, die mit einem Farbanstrich in dunkelgrün gem. ~~§ 13~~ § 12 der Satzung herzustellen sind.
3. Zulässig sind nur die in der Satzung aufgeführten Materialien

~~§ 8~~ § 7 Werbeanlagen

- ~~1. Alle Werbeanlagen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung installiert werden, sind genehmigungspflichtig.~~
2. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig; ist kein 1. Obergeschoß vorhanden, bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses.
3. Werbeschriftzüge dürfen nur waagrecht ablesbar angeordnet werden.
4. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht mehr als 0,25 m ausladen und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Länge der Schriftzüge eines Fassadenabschnitts, Farbbänder oder Zeichen darf nicht mehr als 3,00 m betragen. Zu den seitlichen

Gebäudekanten und zu den Grenzen eines Fassadenabschnittes ist jeweils ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein längerer Schriftzug als 3 m zugelassen werden.

5. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,60 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m auskragen. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 2,50 m über der Erschließungsstraßenmitte liegen. Je Geschäft ist nur ein Ausleger zulässig.
6. Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben, mit wechselndem oder beweglichem Licht sowie mit Spiegeln unterlegte, akustische oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
7. Das Anbringen von Plakaten und Aufklebern derselben ist nur an Laden- und Schaufenstern zulässig. Die Fläche der angebrachten Plakate darf insgesamt 1/5 der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreiten. Farbanstriche auf Glasflächen der Laden- und Schaufenster sind unzulässig.
8. Warenautomaten sind an Einfriedigungen oder in Vorgärten unzulässig. Warenautomaten dürfen nicht vor die Gebäudeaußenwand hervortreten. Je Geschäft ist nur ein Warenautomat am Gebäude zulässig. Als Ausnahmen können Warenautomaten an Einfriedigung und in Vorgärten zugelassen werden.
- ~~9. Straßenwerbung zu besonderen Anlässen ist nur in den von der Gemeinde Spiekeroog festgesetzten und öffentlich bekanntgegebenen Zeiträumen zulässig.~~

~~§ 9~~ § 8 Markisen und Rollläden

1. Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare starre Markisen sind unzulässig.
2. Einziehbare Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen eine textil oder textilstrukturähnliche, nicht glänzende Oberfläche aufweisen. Sie dürfen nicht mehr als 1,20 m auskragen und dürfen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Markisen müssen eine Mindesthöhe von 2,30 m über Erschließungsstraßenmitte, von der Fassadenmitte aus gemessen, einhalten.
3. Außenrollläden sind nicht zulässig.

~~§ 10~~ § 9 Einfriedigungen

1. Als **Einfriedigung** sind zulässig: Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune und lebende Hecken (Dünenrosen, Hainbuche, Liguster).
2. Die Zäune sind dunkelgrün und/oder weiß gemäß ~~§ 13~~ § 12 der Satzung zu streichen.

~~§ 11~~ § 10 Nebengebäude

1. Die Ansichtsflächen von Nebengebäuden sind nur in Materialien und Farben gem. ~~§ 7~~ § 6 Abs. 1 und 2 dieser Satzung zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden.
2. Nebengebäude sind mit ~~gleichgeneigten~~ Dachneigungen zwischen 20 und 45° herzustellen.
3. Die Dachflächen des Nebengebäudes ist mit Ziegeln im Farbton des Hauptgebäudes einzudecken.

~~§ 12~~ § 11 Sonstige bauliche Anlagen

1. Von der Verkehrsfläche einsehbare oberirdische, ortsfeste Behälter für verflüssigte oder unverflüssigte Gase und luftgetragene Schwimmbadüberdachungen sind nicht zulässig.
2. Freistehende Treppen an Gebäuden, ausgenommen Feuerleitern, mit mehr als 6 Auftritten sind nicht zulässig.
3. Freistehende Masten und Antennen, ausgenommen Fahnenmasten, sind nicht zulässig.
4. Für jedes Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

~~§ 13~~ § 12 Farbe

1. Für die in den §§ ~~3~~ 2 und ~~7~~ 6 festgesetzten Farbtöne „rot bis rotbraun“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 8 40 HR halten:

2002 blutorange
3000 feuerrot
3002 kaminrot
3003 rubinrot
3011 braunrot
3013 tomatenrot

2. Für den in den §§ 2,4,5,6,7 und ~~10~~ 9 festgesetzten Farbton „grün“ oder „dunkelgrün“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 8 40 HR halten:

6001 smaragdgrün
6002 laubgrün
6005 moosgrün
6016 türkisgrün
6028 kiefergrün
6029 minzgrün

3. Für den in den §§ 2,4,5,6,7 und ~~10~~ 9 festgesetzten Farbton „weiß“ sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 8 40 HR halten:

1013 perlweiß
9001 cremeweiß
9002 grauweiß
9010 reinweiß

Die in der Anlage enthaltenen Farbmuster nach den Farbbregister RAL sind Bestandteil der Satzung.

~~§ 14~~ Ausnahmen

~~Über Ausnahmen nach dieser Satzung entscheidet die Gemeinde im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde.~~

~~§ 15~~ **§ 13** Ordnungswidrigkeiten

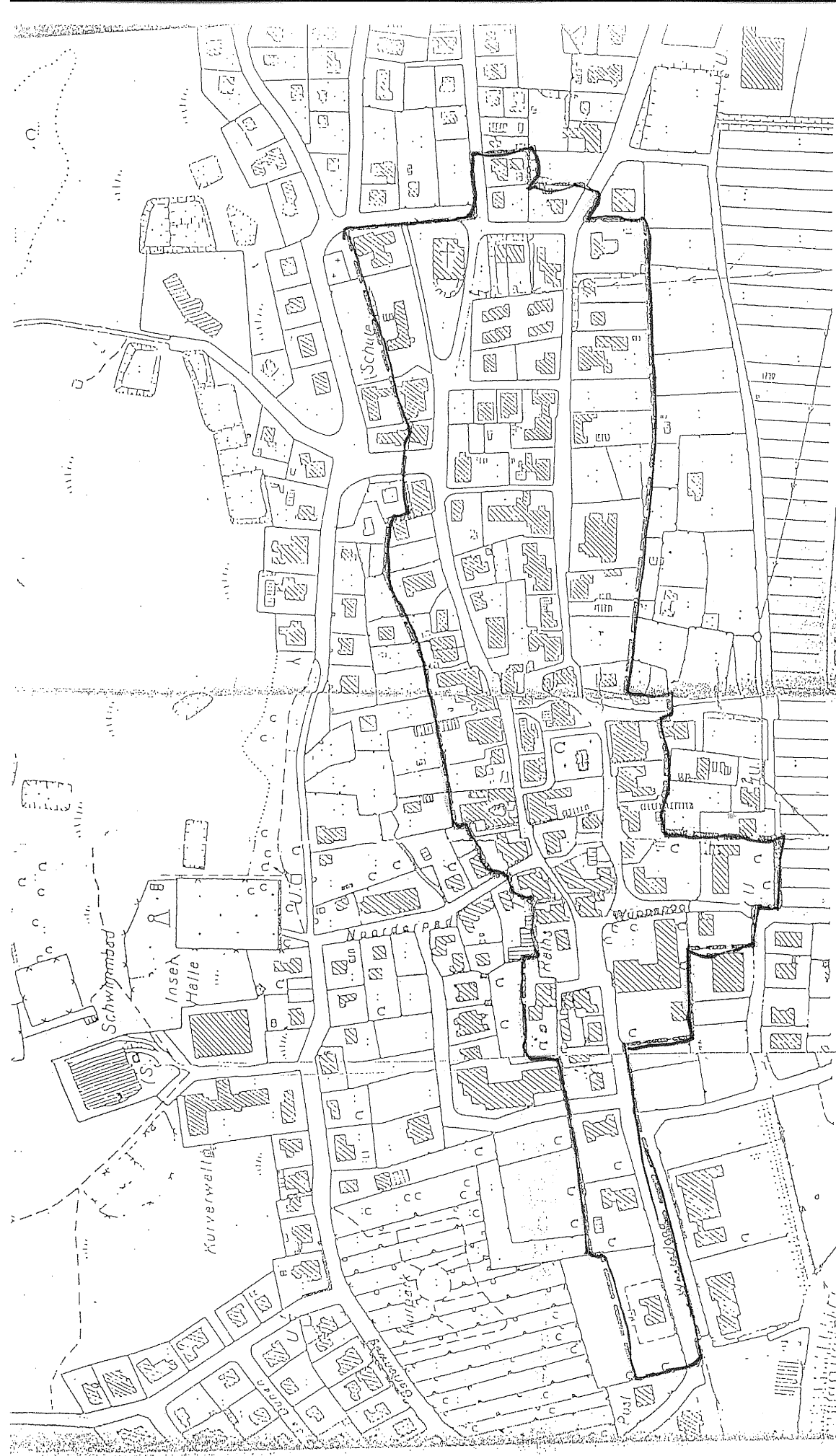
Nach ~~§ 91 Abs. 3 NBauO~~ handelt ordnungswidrig, wer den ~~§§ 1-13~~ dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach ~~§ 91 Abs. 5 NBauO~~ mit einer Geldbuße bis zu ~~10.000,00 DM~~ geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. ~~§ 80 Abs. 3 NBauO~~, wer den Vorschriften der ~~§§ 2 bis 12~~ dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EURO geahndet werden.

~~§ 16~~ **§ 14** Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Spiekeroog, am xx.xx.xxxx



BELEBUNGSGEBIET DER
BAUGESTALTUNGSATZUNG

M=1:2500